FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACRÓPOLIS 02 – FU

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
8-02-24	A+	Estables
Valores de Deuda		
8-02-24	A+	Estables

Feller Rate califica en "A+" las emisiones de deuda del Fideicomiso Acrópolis.

14 ENERO 2025 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate calificó en "A+" las emisiones de deuda del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02-FU (Fideicomiso Acrópolis). A su vez, asignó perspectivas de la calificación "Estables".

La calificación "A+" asignada a las emisiones de deuda del Fideicomiso Acrópolis responde a la nueva estructura financiera con emisiones por un monto de US$20 millones (US$27 millones, inicialmente) y sin riesgo de refinanciamiento al final del año 15, lo cual fortalece los parámetros crediticios y la posición financiera del Fideicomiso durante la vida de la deuda.

Asimismo, la calificación responde a una estructura formada por activos inmobiliarios cuyo valor es superior al monto del programa, con una fuerte capacidad de generación de flujos, asociados a su buena ubicación, fuerte posicionamiento, baja vacancia, contratos de alquiler reajustables con alto componente fijo y diversificados clientes de alta calidad. Además, considera la presencia de adecuados resguardos financieros e indicadores de cobertura con una evolución favorable en el plazo de la emisión. En contrapartida, considera la concentración geográfica de los activos.

El Fideicomiso Acrópolis estará formado por el conjunto de bienes raíces que corresponden al complejo mixto "Acrópolis Center y Citi Tower", ubicado en la zona de Piantini, Santo Domingo.

El dueño de los activos y fideicomitente es Brownsville Business Corporation (BBC), empresa dedicada a la inversión y administración inmobiliaria en Centro América y El Caribe.

La gestión de los activos inmobiliarios recaerá en el fideicomitente, mientras que la gestión fiduciaria será de Fiduciaria Universal, S.A. Esta última está calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.

Los activos por traspasar al fidecomiso corresponden a 12.478 m^2 alquilables de la "Citi Tower" y 12.719 m^2 alquilables de la plaza comercial. Estos presentaban una ocupación en torno al 95% en 2023, lo que implica 84 espacios para arriendo (63 en la plaza comercial y 21 en la torre), con adecuada diversificación y alta calidad crediticia.

Los contratos de alquiler son principalmente fijos, denominados en dólares y con componentes de reajuste. Sin embargo, el plazo medio de duración actual es cercano a 2 años para la plaza comercial y 5 para la torre, lo que significa que el administrador deberá gestionar la renovación o reemplazo de los inquilinos durante la vida del fideicomiso. Esto se ve mitigado, en parte, por su experiencia y positivo ***track record***.

Estos activos están tasados en US$89,8 millones aproximadamente, según la valorización actualizada a febrero de 2024 por terceros. Esto se compara favorablemente con el monto total del programa de emisiones, de hasta US$20 millones, con amortizaciones al vencimiento, sin riesgo de refinanciamiento al final del periodo. Asimismo, estos generarían ingresos anuales en torno al rango de US$6 – US$7, millones con un margen Ebitda promedio de 70%, lo que resultaría en métricas crediticias de deuda financiera sobre Ebitda y Ebitda sobre gastos financieros iniciales de 4,5 veces y 3,2 veces en 2024, respectivamente, con un promedio de 2,0 veces y 12,85 veces durante la vida de la deuda. La estructura de la deuda es de formato amortización semestral; con ello se esperan indicadores de cobertura con una evolución favorable en el tiempo a medida que se paga el servicio de deuda y también en línea con el eventual fortalecimiento del Ebitda.

La estructura considera la presencia de resguardos financieros como una cuenta de reserva de liquidez, subordinación de deuda adicional y la existencia de un indicador de cobertura de servicio de deuda que se mantendría por sobre la 2,0 veces gran parte del tiempo de la vida de la deuda.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera tanto la experiencia del administrador como la calidad de los activos. Feller Rate espera que estos permitan al fideicomiso mantener una alta capacidad de generación de flujos y coberturas en línea con lo señalado anteriormente.

ESCENARIO BAJA: Este se considera poco probable en el corto plazo. No obstante, se podría generar ante niveles de endeudamiento o métricas crediticias desalineadas con respecto al nivel esperado, o bien ante un deterioro estructural de la mora y la vacancia.

ESCENARIO ALZA: Este se estima poco probable en el corto plazo, dada la calificación inicial recientemente asignada.

Contacto: Isidora Santander - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad