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

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
3-02-25	A+	Estables
8-02-24	A+	Estables
Bonos		
3-02-25	A+	Estables
8-02-24	A+	Estables

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

30 JULIO 2025 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "A+" las emisiones de deuda del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02-FU (Fideicomiso Acrópolis). Las perspectivas de la calificación son "Estables".

La calificación del Fideicomiso, en proceso de inscripción, 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, incorpora la concentración geográfica de los activos y la presencia de riesgo de refinanciamiento para el pago del capital en el año 15, pero mitigado, en parte, por la capacidad de generación de los activos.

El Fideicomiso Acrópolis estará formado por un 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 y la gestión fiduciaria será de Fiduciaria Universal, S.A., calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que ésta 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, los que 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. Durante el primer semestre de 2025, se incorporaron nuevos inquilinos, como Primma Valores, Banreservas, Cien Montaditos y Air Century; el único inquilino que salió en este periodo fue Caribbean Cinema.

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 4 para la torre, implicando que el administrador deberá gestionar la renovación o reemplazo de los inquilinos durante la vida del fideicomiso, lo que se ve mitigado, en parte, por su experiencia y positivo ***track record.***

Estos activos están tasados en US$90 millones, aproximadamente, según la valorización actualizada a febrero de 2024 por terceros. Ello se compara favorablemente con el monto total del programa de emisiones, de hasta US$20 millones, con amortizaciones periódicas, sin riesgo de refinanciamiento al final del periodo. Asimismo, estos generarían ingresos anuales en torno al rango de US$6 a 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 en 2024 de 4,5 veces y 3,2 veces, respectivamente, con un promedio de 2,0 veces y 12,85 veces durante la vida de la deuda financiera. La estructura de la deuda financiera es de formato amortización semestral, lo que implica indicadores de cobertura esperados con una evolución favorable en el tiempo, a medida que se paga el servicio de deuda financiera 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 durante gran parte del tiempo de la vida de la deuda financiera.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: El caso base considera tanto la experiencia del administrador y 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 un deterioro estructural de la mora y la vacancia.

ESCENARIO ALZA: Este se considera poco probable en el corto plazo.

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