02 de noviembre del 2026
Santo Domingo, D.N.

Señor
Ernesto Bournigal Reid
Superintendente del Mercado de Valores
Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)
Ciudad.-

Copia: **Sra. Elianne Vilchez**
Vicepresidenta Ejecutiva
Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana

Asunto: Hecho relevante Informe Trimestral Representante de Tenedores de Valores del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 - FU SIVFOP-012, a septiembre 2026 por Salas Piantini & Asociados.

Estimados señores,

En cumplimiento con el reglamento de información privilegiada, hechos relevantes y manipulación del mercado, CNMV-2022-10-MV, quien suscribe, **Rebecca Wachsmann Fleischmann** de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 031-0414694-3 en calidad de Vicepresidente Ejecutiva de la sociedad **Fiduciaria Universal, S.A**., constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-30-95165-9 y en el Registro del Mercado de Valores bajo el Núm. SIVSF-004, con domicilio y asiento social ubicado en la Avenida Winston Churchill 1100, sexto piso de la Torre Universal, Ensanche Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, por este medio hacemos de su conocimiento el Informe Trimestral del período julio-septiembre 2026 del Representante de Tenedores de Valores del Fideicomiso.

Adjunto a la presente misiva remitimos copia del referido informe.

Muy Atentamente,

REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN

Digitally signed by REBECCA WACHSMANN FLEISCHMANN
Date: 2026.11.02 11:12:52 -04'00'

Rebecca Wachsmann Fleischmann
Gestora Fiduciaria
Fiduciaria Universal, S.A.



INFORME TRIMESTRAL

Período: julio - septiembre 2026

Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1
Registro en la SIMV No. SVAE-015

"Fideicomiso De Oferta Pública De Valores Inmobiliarios De Renta Fija Acrópolis 02-Fu"
No. SIVFOP-012

Fiduciaria Universal, S.A.

Sociedad Administradora de Fideicomisos
Registro Mercantil No. 92634SD
Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-30-95165-9
Registro Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVSF-004
Avenida Winston Churchill No. 1100, Torre Universal, Piso 4, sector Evaristo Morales, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.
Tel. 809-544-7899

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. 4

b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado. . 4

c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores. 5

d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma. 6

e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión. 7

f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación. 7

g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 8

h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión. 10

i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique. 10

j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia. 11

k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique. 13

l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). 13

m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado..... 14

n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuentas del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.14

o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado. 14

p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad fiduciaria, en relación al patrimonio autónomo o separado. 15

q) Cualquier documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado..... 15

r) Modificaciones al contrato de emisión y prospecto de emisión..... 15

s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión. 15

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes..... 15

u) Otros.....17

INFORME

A: Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del **Representante de Tenedores de Valores de Fideicomiso**, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Tenedores de Valores de Fideicomiso de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas Internacionales de Auditoría y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

El Representante común de tenedores de valores de fideicomisos públicos velará por los derechos e intereses de los tenedores de los fideicomisos públicos y se regirá por las normas de carácter general del representante de la masa de obligacionistas, en lo aplicable.

En cumplimiento a nuestros deberes, hemos evaluado y analizado la situación del Emisor y su actividad, y los hallazgos los expresamos a continuación:

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

El **Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 - FU** es administrado por Fiduciaria Universal, S.A., sociedad constituida conforme a las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 92634SD y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el No. 1-30-95165-9. Asimismo, se encuentra autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como fiduciaria de oferta pública, mediante su inscripción en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVSF-004.

El Programa de Emisiones del referido fideicomiso fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Primera Resolución de fecha 24 de octubre de 2024, R-SIMV-2024-47-FOP, e inscrito en el Registro del Mercado de Valores el 31 de octubre de 2024, bajo el No. SIVFOP-012.

El Programa de Emisiones contempla un monto total autorizado de hasta USD$20,000,000.00, representado por veinte mil (20,000) valores de fideicomiso de renta fija, con un valor nominal de USD$1,000.00 cada uno.

De conformidad con lo establecido en el Prospecto de Emisión los valores correspondientes a cada emisión se encuentran respaldados documentalmente por instrumentos notariales constituidos mediante actos auténticos, sujetos a depósito ante la SIMV para fines de registro. Asimismo, su representación es desmaterializada, mediante anotaciones en cuenta en CEVALDOM, S.A., entidad encargada de la custodia, compensación y liquidación de los valores.

b) Valor actualizado de las tasaciones o valorizaciones de los bienes muebles e inmuebles que conforman el patrimonio autónomo o separado.

El patrimonio fideicomitido del Fideicomiso **está respaldado por activos inmobiliarios ubicados en el Condominio Acrópolis**, en el Distrito Nacional, República Dominicana.

De conformidad con lo establecido en el Prospecto de Emisión Definitivo, las **tasaciones** de los activos inmobiliarios deberán **actualizarse anualmente** y ser remitidas a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República

Dominicana (SIMV), conforme a los plazos y disposiciones regulatorias aplicables.

En ese sentido, la tasación más reciente, según la documentación revisada, corresponde al **6 de abril de 2026**, realizada por Tasaciones Exactas, S.R.L., mediante la cual los ochenta y cuatro (84) inmuebles que conforman el patrimonio fideicomitido fueron valorados en un total de **USD$92,482,785.00**. Dicha valoración representa un incremento de **USD$2,618,009.00, equivalente a un 2.91%**, respecto al valor anterior de USD$89,864,776.00 consignado en el Prospecto de Emisión.

c) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles del patrimonio autónomo o separado y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los tenedores de valores.

De acuerdo con lo establecido en el Prospecto de Emisión Definitivo, el administrador de los activos inmobiliarios, por cuenta y orden de Fiduciaria Universal, S.A., deberá contratar y mantener vigente una póliza de seguro contra todo riesgo sobre los inmuebles que conforman el patrimonio fideicomitido.

El Prospecto establece que la Fiduciaria deberá verificar **anualmente** la renovación de las pólizas a favor del fideicomiso, así como remitir copia de estas a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV).

Pudimos constatar la contratación de las pólizas de seguros y verificar la vigencia y las coberturas indicadas en la documentación suministrada, según se detalla a continuación:

ASEGURADO	PÓLIZA	RAMO	VIGENCIAS
Condominio Centro Comercial Acrópolis y/o Brownsville Business Corporation y/o Condominio Acrópolis; Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 FU	01-112569 y 01-146213	Todo riesgo de pérdidas y/o daños físicos, incluyendo terremoto, inundación, huracán, tormenta, daños eléctricos, avería de maquinarias, motín, huelga y daños maliciosos	01/04/2026 al **01/04/2027**
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 FU	21-22848	Responsabilidad civil básica	01/04/2026 al **01/04/2027**

Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 FU	21XS-16675	Responsabilidad civil en exceso	01/04/2026 al **01/04/2027**
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 FU	23-8720	Cristales y letreros	01/04/2026 al **01/04/2027**
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 FU	21XS-16721	Responsabilidad civil en exceso	01/04/2026 al **01/04/2027**

Asimismo, el fideicomiso cuenta con una cobertura por interrupción de negocios (lucro cesante) de hasta **USD$2,000,000.00**, destinada a cubrir la pérdida de ingresos por alquileres en caso de daños directos a los inmuebles asegurados, conforme a las condiciones establecidas en la póliza.

d) Cumplimiento del procedimiento de revisión de la tasa de interés, en los casos que aplique, de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y la consecuente modificación de la misma.

Las emisiones colocadas al cierre del trimestre (véase el acápite g) devengan tasas de interés fijas anuales en dólares estadounidenses, conforme a sus respectivos avisos de colocación primaria, según se detalla a continuación:

Emisión	Tasa fija anual	Periodicidad de pago
Primera	7.30%	Semestral
Segunda	7.85%	Semestral
Tercera	6.55%	Semestral
Cuarta	6.80%	Semestral
Quinta	7.20%	Semestral
Sexta	7.40%	Semestral
Séptima	7.75%	Semestral

Por tratarse de tasas fijas, no aplica el procedimiento de revisión periódica de la tasa de interés.

Los intereses se calculan utilizando la base 30/360, conforme a la siguiente fórmula:

Intereses = Capital × tasa de interés anual × días del período según la convención 30/360 ÷ 360.

Los primeros pagos contractuales de intereses corresponden al 6 de febrero de 2027 para las emisiones primera y segunda, y al 10 de marzo de 2027 para las emisiones tercera a séptima.

En consecuencia, al cierre del trimestre los cupones no habían vencido, ni correspondía efectuar pagos de intereses.

e) Nivel de liquidez con que cuenta el patrimonio autónomo o separado para fines de redención anticipada de los valores, en caso de haberse especificado en el prospecto de emisión.

Conforme al prospecto de emisión, la redención anticipada podrá realizarse siempre que el Fideicomiso se encuentre al día con sus obligaciones, bajo las siguientes condiciones:

- Antes del quinto (5.º) año, contado desde la fecha de emisión de cada emisión del programa, con la autorización de la Asamblea de Tenedores y la posterior notificación mediante el aviso de redención anticipada.

- Una vez finalizado el quinto (5.º) año e iniciado el sexto (6.º), sin necesidad de autorización de la Asamblea General de Tenedores. No obstante, esta deberá ser convocada para conocer la redención anticipada, previo a la publicación y notificación del aviso correspondiente.

- En caso de la ocurrencia de un siniestro que no se pueda reponer los Inmuebles con los montos desembolsados por las pólizas de los seguros.

Por tanto, al cierre del trimestre en cuestión no aplica la verificación del nivel de liquidez para fines de redención anticipada.

f) Uso de los fondos de la oferta pública, de conformidad con los objetivos económicos y financieros establecidos en el prospecto de emisión y las medidas adoptadas por el representante de la masa para la comprobación.

La oferta pública tiene como objetivo constituir una fuente de recursos que permita el continuo desarrollo de las actividades inmobiliarias del Fideicomitente y lograr una mayor productividad de los activos libres de cargas y gravámenes aportados al Fideicomiso, mediante una alternativa de financiamiento distinta de la banca tradicional.

Los recursos obtenidos de la colocación de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija serán entregados al Fideicomitente, en su calidad de beneficiario de cada emisión, por el Fiduciario, actuando por cuenta y orden del Fideicomiso. Según el prospecto, a la fecha de la emisión los inmuebles se encuentran libres de cargas y gravámenes y respaldan los valores emitidos.

Los fondos podrán destinarse a:

- Saldar una deuda con una entidad relacionada al Fideicomitente.
- Desarrollar oportunidades inmobiliarias del Fideicomitente.
- Invertir en instrumentos privados o públicos del mercado financiero, dentro o fuera del país, incluida la compra de los Valores Inmobiliarios de Renta Fija objeto del Acto Constitutivo, en el mercado primario o secundario.

Pudimos comprobar que los recursos obtenidos producto de las colocaciones, a la fecha de corte del presente informe, permanecían en las cuentas del Fideicomiso, debido a que el Fideicomitente instruyó que su transferencia se realizara una vez completada la colocación de la totalidad de las emisiones, proceso que finalizó posteriormente, el 23 de octubre de 2026, por lo que, al 30 de septiembre de 2026, los recursos no habían sido transferidos al Fideicomitente.

g) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A., ha sido designado como agente de custodia y pago del Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija, encargado de prestar los servicios de custodia, compensación, liquidación y pago de los valores.

El fideicomiso tiene un plazo de vigencia de hasta quince (15) años, contados a partir del 16 de diciembre de 2024, fecha de suscripción del Acto

Constitutivo, por lo que su **vencimiento está previsto para el 16 de diciembre de 2039.**

El Programa de Emisiones del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02-FU, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFOP-012, contempla un monto autorizado de hasta US$20,000,000.00, compuesto por un máximo de 20,000 valores de fideicomiso, con un valor nominal de US$1,000.00 cada uno, los cuales serán indivisibles.

Como parte de nuestra revisión, verificamos los avisos de colocación primaria y los hechos relevantes correspondientes, con el propósito de contrastar las condiciones de las emisiones y los montos efectivamente colocados con lo establecido en el prospecto de emisión. **A continuación, se presenta el detalle de las condiciones de las emisiones y sus respectivos montos de colocación:**

Emisión	Código ISIN	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Periodicidad pago	Cantidad valores colocados	Monto colocado (US$)
Primera	DO2035500118	6/8/2026	6/8/2034	Semestral	2,000	2,000,000.00
Segunda	DO2035500217	6/8/2026	6/8/2038	Semestral	2,000	2,000,000.00
Tercera	DO2035500324	10/9/2026	10/9/2029	Semestral	2,000	2,000,000.00
Cuarta	DO2035500423	10/9/2026	10/9/2030	Semestral	2,000	2,000,000.00
Quinta	DO2035500514	10/9/2026	10/9/2033	Semestral	2,000	2,000,000.00
Sexta	DO2035500613	10/9/2026	10/9/2035	Semestral	2,000	2,000,000.00
Séptima	DO2035500712	10/9/2026	10/9/2037	Semestral	2,000	2,000,000.00
Total colocado al cierre del trimestre					**14,000**	**14,000,000.00**
Emisiones pendientes de colocar al cierre del trimestre					6,000	6,000,000.00
Total del programa autorizado					**20,000**	**20,000,000.00**

Como Representantes de la Masa, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre y no hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el **10% del patrimonio**. Según establece el Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

Patrimonio (USD)			Variación
Q3 2026	Julio	93,445,019	-
	Agosto	93,915,637	0.50%

	Septiembre	94,279,498	0.39%

h) Actualización de la calificación de riesgo de la oferta pública, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión.

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral.**

Calificación de Riesgo – Feller Rate

	30 enero 2026	8 julio 2026
Solvencia	A+	AA-
Perspectivas	Estables	Estables

El **cambio de la calificación** asignada a las emisiones de renta fija del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 - FU (Fideicomiso Acrópolis) desde **"A+" a "AA-"** responde a la mantención de un menor grado de concentración de clientes respecto de años anteriores, sosteniendo elevados niveles de ocupación. A ello se suma la demostrada resiliencia exhibida en años recientes -propia de un activo con buena ubicación y posicionamiento- y una base de contratos conformada en parte importante por clientes de amplio track record de relación comercial. Ello permite una mayor predictibilidad de flujos por parte del Fideicomiso.

La calificación continúa considerando que el Fideicomiso mantiene una estructura que está formada por activos inmobiliarios cuyo valor es superior al monto del programa, con una fuerte capacidad de generación de flujos asociada a contratos de alquiler reajustables con alto componente fijo. Además, considera la presencia de adecuados resguardos financieros e indicadores de cobertura con una evolución favorable en el plazo de la emisión.

Ver **anexo** calificación más reciente.

i) Nivel de endeudamiento del patrimonio autónomo o separado de conformidad a lo establecido en el prospecto de emisión y contrato de emisión, en los casos que aplique.

Conforme al prospecto, el Fideicomiso podrá contratar créditos o endeudamientos de corto o mediano plazo, con vencimiento máximo de cinco (5) años, destinados exclusivamente a financiar trabajos de arquitectura, ingeniería, adecuaciones, remodelaciones, mejoras u otros

trabajos técnicos relacionados con los inmuebles que generen ingresos adicionales. Para estos fines, la Fiduciaria podrá constituir gravámenes u otorgar garantías con cargo al patrimonio fideicomitido.

Al cierre del trimestre, el Fideicomiso no mantiene financiamientos adicionales a las emisiones de valores. En consecuencia, los controles asociados a la contratación de dichos financiamientos se presentan como no aplicables al período:

Aspecto sujeto a verificación	Condición establecida en el apartado 12.9 del prospecto	Resultado al cierre y seguimiento	Cumplimiento
Destino y plazo del financiamiento	Créditos con vencimiento máximo de **cinco (5) años**, destinados exclusivamente a trabajos sobre los inmuebles que generen ingresos adicionales.	No se reportan financiamientos adicionales al cierre del trimestre.	No aplica
Gravámenes y garantías	La Fiduciaria podrá constituir gravámenes u otorgar garantías con cargo al patrimonio fideicomitido para respaldar estos financiamientos.	No se reportan financiamientos adicionales que requieran evaluar garantías asociadas.	No aplica
Cobertura del servicio de la deuda	El **EBITDA dividido entre el servicio de la deuda** deberá ser, en todo momento, inferior a **1.5 veces**, considerando las obligaciones señaladas en el prospecto.	No se reportan nuevos financiamientos.	No aplica
Límite de endeudamiento adicional	Los créditos totales contratados no podrán exceder el **45% del valor de mercado de los activos inmobiliarios**, conforme a la tasación registrada en la contabilidad del último período interino disponible.	No se reportan.	No aplica
Notificación del financiamiento	La obtención de financiamientos deberá notificarse como hecho relevante a la SIMV y a los tenedores a través de su representante.	No se reportan financiamientos adicionales al cierre.	No aplica

j) Cumplimiento de la sociedad fiduciaria en cuanto a la remisión de información periódica del patrimonio autónomo o separado a la Superintendencia.

Requerimientos / *Estatus*:

Diario

1) El valor de los valores de fideicomiso del día y el valor del día anterior.
2) La tasa de rendimiento del fideicomiso de oferta pública determinada en base a la tasa de interés efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días.
3) Las comisiones cobradas al patrimonio del fideicomiso en términos monetarios o porcentuales.

***Nota:** Las informaciones diarias no aplican para los valores de fideicomiso emitidos por ser de Renta Fija.

Mensual

La información mensual que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **julio – septiembre 2026** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano.

- Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa con el período del año anterior.
- Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa con el período del año anterior.
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final.)

Trimestral

La información trimestral que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **julio – septiembre 2026** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano Periodo 2026.

- Estado de situación financiera, presentado de forma acumulada y comparativa
- Estado de Resultados, presentado de forma acumulada y comparativa.
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma acumulada y comparativa.
- Estado de Cambio en el Patrimonio acumulado del periodo actual.

Semestral

La información semestral que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **enero - junio 2026** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano Periodo 2026.

- Informe de rendición de cuentas.

Anual

La información anual del **2025** que debía remitirse al regulador fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano Periodo 2026.

- Estados Financieros auditados del Fideicomiso de Oferta Pública, juntamente con el Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Fiduciaria que aprueba dichos estados.
- Carta de Gerencia, emitida por los auditores externos.
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal, del ejecutivo principal de finanzas y gestor fiduciario estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.
- Copia de la tasación, avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el fideicomiso de oferta pública.

k) Cumplimiento del procedimiento de redención anticipada por parte del emisor, en los casos que aplique.

No aplica. Ver punto (e).

l) Cualquier actividad o situación del patrimonio autónomo o separado y de la sociedad fiduciaria ya sea interna o externa que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del mismo (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.).

Con base en la información disponible, recibida y debidamente analizada, no se tiene conocimiento de la existencia de actividad, situación o evento alguno que pueda entorpecer el funcionamiento normal, tanto de la sociedad fiduciaria como del patrimonio autónomo, correspondiente al Fideicomiso.

m) Hechos o circunstancias que puedan afectar a su criterio el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado.

Con base en la información disponible, no se tiene conocimiento de hechos o circunstancias que, a nuestro criterio, puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del patrimonio autónomo o separado del fideicomiso.

n) Hallazgos detectados en el informe de rendición de cuentas del fideicomiso de oferta pública, en la revisión de los libros contables y demás informes o documentos relacionados al patrimonio autónomo o separado.

Conforme al prospecto, la Fiduciaria deberá rendir cuentas comprobadas de su gestión al Fideicomitente al menos dos (2) veces al año, cada seis (6) meses, dentro de los veintiún (21) días hábiles posteriores al cierre del semestre evaluado o del plazo establecido en la normativa aplicable. Una copia deberá remitirse a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la calificadora de riesgos y al representante de los tenedores de valores.

De la revisión del informe de rendición de cuentas correspondiente al semestre **enero–junio de 2026** y sus anexos contables y financieros. Dentro del alcance de esta revisión, no se identificaron inconsistencias materiales ni hallazgos que evidencien una afectación al patrimonio del fideicomiso o a los derechos de los tenedores de valores.

o) Comportamiento y situación jurídica de los activos subyacentes y el pago de los valores, escenarios y proyecciones del comportamiento y valoración del activo subyacente y del patrimonio separado.

Los activos subyacentes del Fideicomiso están conformados por 84 inmuebles ubicados en Acrópolis Center y Citi Tower, destinados a generar ingresos mediante su arrendamiento. **Al 30 de septiembre de 2026**, los estados financieros presentan propiedades de inversión por US$94,531,024.69 y un patrimonio de US$94,279,498.16. Los ingresos por arrendamientos acumulados de enero a septiembre de 2026 ascendieron a US$2,806,106.99.

En cuanto a su situación jurídica, en el Prospecto de Emisión se señala que los inmuebles se encontraban libres de cargas y gravámenes a la fecha de la

emisión. Asimismo, la Fiduciaria informó que no existen procesos judiciales o administrativos contra el patrimonio autónomo ni hechos que afecten el cumplimiento de sus obligaciones.

p) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad fiduciaria, en relación con el patrimonio autónomo o separado.

Con base en las revisiones de la información que nos corresponde analizar, no se tiene conocimiento ni se ha detectado irregularidad o incumplimiento alguno de las obligaciones a cargo de la sociedad fiduciaria en relación con el fideicomiso. Asimismo, la sociedad fiduciaria no ha informado la existencia de incumplimientos respecto de las obligaciones asumidas frente al fideicomiso.

q) Cualquier documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el patrimonio autónomo o separado.

Con base en la información suministrada por la sociedad fiduciaria y en la documentación disponible para su análisis, no se tiene conocimiento de la existencia de procesos, actuaciones o situaciones de carácter legal que hayan afectado durante el trimestre al fideicomiso, ni de circunstancias que puedan afectar el desarrollo normal de sus operaciones.

r) Modificaciones al contrato de emisión y prospecto de emisión.

Durante el trimestre en cuestión, no se realizaron modificaciones al contrato, ni al prospecto de emisión.

s) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria, según corresponda, y del patrimonio autónomo o separado; en particular aquellos relativos a los principales ejecutivos y las estructuras que se relacionan con la emisión.

Durante el trimestre en cuestión no se informaron cambios significativos en la estructura organizacional de la sociedad fiduciaria.

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de emisión y las disposiciones legales vigentes.

El siguiente cuadro presenta las condiciones de los **mecanismos de cobertura** establecidos en el prospecto y los aspectos sujetos a verificación al cierre del período:

Mecanismo de cobertura	Condición establecida	Resultado y seguimiento	Cumplimiento
Fondo de liquidez	Reserva equivalente a un pago periódico de intereses por emisión, constituida con recursos de las colocaciones. Para las siete emisiones totalmente colocadas, el monto requerido es de **US$509,000.00**. Los recursos deben mantenerse en cuentas bancarias o inversiones permitidas por el prospecto.	Verificado al cierre: **US$509,000.00**.	Cumple
Uso y reposición del fondo de liquidez	Los recursos utilizados para cubrir insuficiencias en el pago de intereses deben reponerse proporcionalmente con los ingresos por alquileres antes del siguiente pago. La constitución, el uso y la reposición del fondo deben notificarse como hechos relevantes.	No se registraron durante el trimestre	No aplica
Fondo de contingencia y reservas	Separación mensual del **5% del flujo de caja**, antes de distribuir beneficios al Fideicomitente. Destinado a contingencias, mejoras, conservación del patrimonio y gastos operativos. Los recursos deben mantenerse en cuentas bancarias o inversiones permitidas. Su remanente al vencimiento complementará la amortización del capital.	No se registraron distribución de beneficios a favor del Fideicomitente durante el trimestre	No aplica
Subordinación de la deuda adicional	Las deudas contraídas para financiar remodelaciones que generen ingresos deben respetar la prioridad de pago de las obligaciones con los tenedores de valores.	No se registraron durante el trimestre	No aplica
Sobrecolateralización inmobiliaria	Cobertura calculada como el **valor actualizado de los inmuebles dividido entre el capital en circulación**. Se actualiza conforme a las tasaciones periódicas; los cambios deben	6.75	Cumple

	comunicarse mediante hechos relevantes.		

- **Política de inversión:**

  Conforme al prospecto, los recursos líquidos del Fideicomiso deberán invertirse en la moneda en que se reciban, en valores de renta fija de corto, mediano o largo plazo emitidos por el Ministerio de Hacienda o el Banco Central de la República Dominicana; certificados de depósito de entidades de intermediación financiera reguladas; o fondos de inversión abiertos inscritos en el Registro del Mercado de Valores, con pactos de permanencia de hasta trescientos sesenta y cinco (365) días.

  Los emisores, las entidades de intermediación financiera y las administradoras de fondos deberán contar con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión, y los valores deberán mantener un alto nivel de liquidez. Asimismo, se establece un límite del cincuenta por ciento (50%) de los recursos líquidos para inversiones en entidades vinculadas a la Fiduciaria y al Fideicomitente.

  Las inversiones deberán efectuarse sin demoras innecesarias, considerando los horarios, la disponibilidad, la liquidez de los instrumentos y las condiciones del mercado. La Fiduciaria deberá actuar dentro de los términos de la política y con la debida diligencia para resguardar el patrimonio fideicomitido.

Asimismo, con base en la información disponible y analizada, **no tenemos conocimiento de incumplimiento de otras obligaciones establecidas** en el prospecto de emisión, el contrato de emisión ni en las disposiciones legales vigentes que resulten relevantes de mencionar durante el trimestre o que puedan afectar, de forma directa o indirecta, al patrimonio autónomo o a la sociedad fiduciaria.

u) Otros.

- Hechos relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **julio – septiembre 2026:**

Fecha recepción (mes/día/año)	Número trámite	Descripción hecho relevante
7/14/2026	03-2026-004384	CALIFICACION DE RIESGO, AA- PERSPECTIVAS ESTABLES AL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU SIVFOP-012, A JULIO 2026 POR FELLER RATE.
7/30/2026	03-2026-005076	HECHO RELEVANTE SOBRE LA PUESTA EN OPERACION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
8/4/2026	03-2026-005158	HECHO RELEVANTE FE DE ERRATA PUBLICACION EN EL PERIODICO AVISOS DE COLOCACIONDE LA PRIMERA Y SEGUNDA EMISION DEL PROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
8/4/2026	03-2026-005159	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA VALIDO PARA LA PRIMERA EMISION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 FU (SIVFOP-012).
8/4/2026	03-2026-005160	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA VALIDO PARA LA SEGUNDA EMISION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 FU (SIVFOP-012).
8/5/2026	03-2026-005181	HECHO RELEVANTE INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA PRIMERA EMISION DELPROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DERENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
8/5/2026	03-2026-005182	HECHO RELEVANTE INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA SEGUNDA EMISION DELPROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DERENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
8/5/2026	03-2026-005201	SUSTITUCION DE HECHO RELEVANTE PUBLICADO EL 14 DE JULIO DE 2026 RELATIVO A LA CALIFICACION DE RIESGO AA- PERSPECTIVAS ESTABLES, DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
8/6/2026	03-2026-005276	HECHO RELEVANTE FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA PRIMERA EMISION DEL PROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOSDE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
8/6/2026	03-2026-005281	HECHO RELEVANTE FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA SEGUNDA EMISIONDEL PROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOSDE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
8/7/2026	03-2026-005310	HECHO RELEVANTE CONSTITUCION DEL FONDO DE LIQUIDEZ DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
9/8/2026	03-2026-005822	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA VALIDO PARA LA TERCERA EMISION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA

		DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 FU (SIVFOP-012).
9/8/2026	03-2026-005823	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA VALIDO PARA LA CUARTA EMISION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 FU (SIVFOP-012).
9/8/2026	03-2026-005824	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA VALIDO PARA LA QUINTA EMISION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 FU (SIVFOP-012).
9/8/2026	03-2026-005825	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA VALIDO PARA LA SEXTA EMISION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 FU (SIVFOP-012).
9/8/2026	03-2026-005826	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA VALIDO PARA LA SEPTIMA EMISION DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 FU (SIVFOP-012).
9/10/2026	03-2026-005888	HECHO RELEVANTE INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA TERCERA EMISION DELPROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
9/10/2026	03-2026-005889	HECHO RELEVANTE INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA CUARTA EMISION DELPROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DERENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
9/10/2026	03-2026-005890	HECHO RELEVANTE INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA QUINTA EMISION DELPROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
9/10/2026	03-2026-005891	HECHO RELEVANTE INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA SEXTA EMISION DELPROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
9/10/2026	03-2026-005892	HECHO RELEVANTE INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA SEPTIMA EMISION DELPROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
9/11/2026	03-2026-005927	HECHO RELEVANTE FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA TERCERA EMISIONDEL PROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
9/11/2026	03-2026-005928	HECHO RELEVANTE FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA CUARTA EMISION DELPROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).

9/11/2026	03-2026-005929	HECHO RELEVANTE FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA QUINTA EMISION DELPROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DERENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
9/11/2026	03-2026-005930	HECHO RELEVANTE FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA SEXTA EMISION DELPROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
9/11/2026	03-2026-005931	HECHO RELEVANTE FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DE LA SEPTIMA EMISION DEL PROGRAMA DE EMISIONES DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOSDE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).
9/11/2026	03-2026-005953	HECHO RELEVANTE RESERVA DE FONDOS PARA EL FONDO DE LIQUIDEZ DEL FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU (SIVFOP-012).

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Tenedores

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

INFORME DE CALIFICACIÓN – JULIO 2026

	30 Ene. 2026	08 Jul. 2026
Solvencia	A+	AA-
Perspectivas	Estables	Estables

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

EMISIÓN DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA

Emisión Total	US$ 20.000.000
Valor Individual	US$ 1.000
Periodicidad Interés	A determinar en los Avisos de Colocación y Prospecto simplificados de cada emisión del programa de emisiones múltiples.
Pago de Capital	Los pagos correspondientes a la amortización del capital se realizarán al vencimiento de cada emisión.
Garantía	Activos del fideicomiso y derechos de cobro de rentas.
Duración	Hasta 15 años a partir de la fecha del acto constitutivo. Es decir, hasta el 16 de diciembre de 2039.

FUNDAMENTOS

El cambio de la calificación asignada a las emisiones de renta fija del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 – FU (Fideicomiso Acrópolis) desde "A+" a "AA-" responde a la mantención de un menor grado de concentración de clientes respecto de años anteriores, sosteniendo elevados niveles de ocupación. A ello se suma la demostrada resiliencia exhibida en años recientes -propia de un activo con buena ubicación y posicionamiento- y una base de contratos conformada en parte importante por clientes de amplio *track record* de relación comercial. Ello permite una mayor predictibilidad de flujos por parte del Fideicomiso.

La calificación continúa considerando que el Fideicomiso mantiene una estructura que está formada por activos inmobiliarios cuyo valor es superior al monto del programa, con una fuerte capacidad de generación de flujos asociada a contratos de alquiler reajustables con alto componente fijo. 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.

El Fideicomiso Acrópolis está 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 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 recae 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 traspasados al fidecomiso corresponden a 12.322 m^2 alquilables de la "Citi Tower" y 12.718 m^2 alquilables de la plaza comercial, los que presentaban una ocupación, a marzo de 2026, de 100% en la Citi Tower y de un 98,9% en el Acrópolis Center, 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 2,3 años para ambos activos, implicando que el administrador deberá gestionar la renovación o reemplazo de los inquilinos durante la vida del fideicomiso; ello se ve mitigado, en parte, por su experiencia y positivo *track record.*

Estos activos están tasados en US$92,5 millones, aproximadamente, según la valorización actualizada a abril de 2026 por terceros. Ello se compara favorablemente con el monto total del programa de emisiones, de hasta US$20 millones, cuyo capital será amortizado al vencimiento de cada emisión. Asimismo, estos generarían ingresos anuales en torno al rango de US$6 millones a US$11 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 2027 de 4,3 veces y 3,4 veces, respectivamente, con un promedio de 2,3 veces y 12,4 veces durante la vida de la deuda financiera. La estructura de la deuda financiera 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

Analista: Isidora Santander Díaz
Isiora.santander@feller-rate.com

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

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 estima poco probable en el corto plazo.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Emisión estructurada sobre activos cuyo valor es superior al monto del programa de emisiones.
- Conjunto inmobiliario bien ubicado y con fuerte posicionamiento.
- Alta ocupación y fuerte capacidad de generación de flujos.
- Adecuada diversificación y calidad de inquilinos.
- Contratos con alto componente fijo y reajustables.
- Presencia de resguardos financieros en su estructura.
- Fideicomiso gestionado por Fiduciaria Universal, que combina una amplia experiencia de sus socios, con una estructura, equipos, políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de fideicomisos.

RIESGOS

- Concentración geográfica, mitigado en parte por la presencia de seguros completos.
- Plazo residual de contratos inferior al plazo del fideicomiso genera necesidad de renovaciones y rotaciones de inquilinos, mitigado en parte gracias al alto historial de renovaciones.
- Indicadores de coberturas adecuados a la categoría de calificación, con una evolución favorable en el horizonte de la emisión y en el caso de stress.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS Y FIDUCIARIA

El nombre del administrador y custodio de los activos es Brownsville Business Corporation.

Fideicomisario es Brownsville Business Corporation, destinatario final de los bienes fideicomitidos, una vez alcanzado el término o las condiciones que dan lugar a la terminación del presente fideicomiso, de acuerdo con lo establecido en el Acto Constitutivo y en el Prospecto de Emisión.

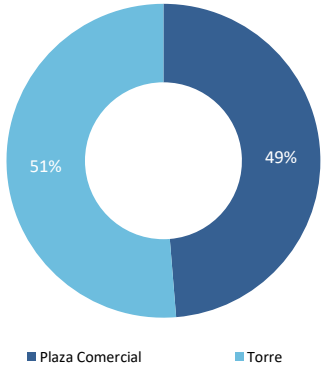
Fideicomitente es Brownsville Business Corporation.

Se considerarán beneficiarios del presente fideicomiso, el fideicomitente, en ocasión de la distribución del residual periódico conforme lo establecido en el acto constitutivo. Así mismo se considerarán beneficiarios Los Tenedores de los Valores de Renta Fija en su condición de acreedores en primer grado.

La gestión fiduciaria recaerá en Fiduciaria Universal, S.A., sociedad 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.

DISTRIBUCIÓN DE BIENES RAÍCES POR SUPERFICIE ALQUILABLE

Proyección año 2026



Fuente: Elaboración propia en base a la información del emisor.

DESCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Fiduciarios de Renta Fija Acrópolis 02 – FU (Fideicomiso Acrópolis) se encuentra conformado por un conjunto de bienes raíces que corresponden al complejo mixto "Acrópolis Center y Citi Tower", ubicado en la zona de Piantini, Santo Domingo.

La gestión del fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Universal, S.A. y la administración de los bienes recaerá en el fideicomitente.

El Fideicomiso Acrópolis contempla un programa de emisión múltiple de renta fija por un total de hasta US$ 20 millones.

La duración del fideicomiso es por hasta 15 años años a partir de la fecha de suscripción del acto constitutivo de fecha 16 de diciembre de 2024 operando una exclusión automática del Registro del Programa de emisiones cuando se extingan los derechos sobre el valor por amortización del capital. El plazo de los valores no será superior al vencimiento del Fideicomiso.

ACTIVOS QUE FORMARÁN EL FIDEICOMISO

El Fideicomiso Acrópolis estará conformado por un conjunto de bienes raíces compuesto por 12.322 m^2 alquilables de la "Citi Tower" y 12.718 m^2 alquilables de la plaza comercial "Acrópolis Center", tasados en aproximadamente US$ 92,5 millones según lo indicado en el modelo financiero y tasados por terceros, los que fueron transferidos por Brownsville Business Corporation (BBC), empresa que desarrolló este proyecto en 2001.

DESCRIPCIÓN DEL COMPLEJO ACRÓPOLIS CENTER Y CITI TOWER

Acrópolis Center y Citi Tower es un complejo inmobiliario de uso mixto, conformado por un centro comercial y una torre corporativa ocupada por importantes empresas locales y multinacionales.

El conjunto se encuentra ubicado en el polígono central de Santo Domingo específicamente en el sector de Piantini en la avenida Winston Churchill número 1001, en una de las zonas de mayor densidad poblacional de la ciudad, clase AB, lo cual es una ubicación comercial ventajosa debido al gran flujo de vehículos y peatones que ocurren dentro de su perímetro.

La torre tiene más de 115 metros de altura, haciéndola una de las más altas del Caribe, con 17 niveles de oficinas. Por su parte, el centro comercial posee 5 niveles destinados para más de 100 establecimientos.

Adicionalmente, el complejo consta de 4,5 pisos de estacionamientos soterrados con capacidad para 900 vehículos.

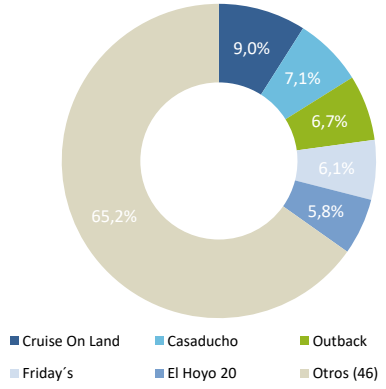
Existen varias empresas que son dueñas de sus propias instalaciones inmobiliarias dentro de la torre corporativa tales como: Citibank, Cemex, KPMG, entre otras, por lo que esos activos no formarán parte de los activos del fideicomiso.

Por otra parte, el parqueo tampoco será traspasado al fideicomiso, dado que, según el reglamento del Condominio Centro Comercial Acrópolis, BBC al ser el desarrollador del proyecto y dueño mayoritario, se le otorgó de manera indefinida el derecho de la explotación económica, mantenimiento y operación de éste.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

DIVERSIFICACIÓN DE INQUILINOS PLAZA COMERCIAL SEGÚN RENTA

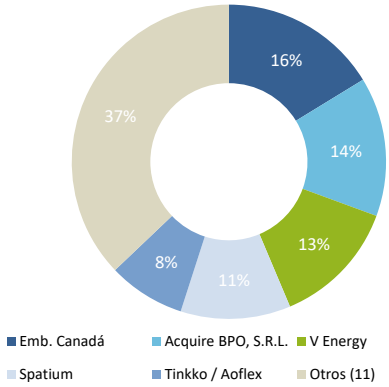
Proyección año 2026



Fuente: Elaboración propia en base a la información del emisor.

DIVERSIFICACIÓN DE INQUILINOS CITY TOWER SEGÚN RENTA

Proyección año 2026



Fuente: Elaboración propia en base a la información del emisor.

CONJUNTO INMOBILIARIO BIEN UBICADO Y CON FUERTE POSICIONAMIENTO DE MERCADO

Acrópolis Center y Citi Tower se encuentra ubicada en Piantini, Polígono Central, una de las zonas destino más dinámicas de la ciudad de Santo Domingo. En esta área confluyen la mayor densidad de población clase AB, y el centro financiero y comercial país. Se estima que existen más de 120.000 m^2 construidos de oficinas corporativas en sus alrededores, generando una importante dinámica comercial.

De acuerdo con estudios demográficos, en el polígono central viven más de 1.000.000 de personas aproximadamente y solo en Piantini, sector donde se encuentra ubicado el centro, habitan poco más de 50.000 personas. Por otro lado, alrededor de 60.000 personas se movilizan diariamente a esta zona de la ciudad por motivos de su lugar de trabajo, lo que, sumado al alto poder adquisitivo medio, las necesidades de servicios son importantes.

El conjunto, con sus más de 20 años en el mercado, ha logrado posicionarse fuertemente y definirse actualmente como un lifestyle center, concepto que es la base fundamental de la actual estrategia comercial, ya que el comercio está pasando por un proceso de transición significativo a nivel mundial, con cambios en los patrones de consumo de la población.

Acrópolis Center por sus características particulares, como ubicación, espacios de oficinas y mix gastronómico, es uno de los pocos centros comerciales de la ciudad de Santo Domingo que pueden adoptar este concepto.

Actualmente, el enfoque es fortalecer la cantidad de servicios tales como educación, médico, financieros y entretenimiento.

ADECUADA DIVERSIFICACIÓN Y ALTA CALIDAD CREDITICA DE INQUILINOS

A la fecha del informe, el conjunto mantenía un total de 84 espacios para arriendos, distribuidos en 63 de la plaza comercial y 21 en la torre. Con respecto a los arrendatarios, actualmente se distribuyen en 51 de la plaza comercial y 16 en la torre.

La concentración de ingresos se mantiene en niveles adecuados. En la Citi Tower, los cinco principales arrendatarios representaban un 62,9% de la renta anual proyectada para 2026, mientras que en Acrópolis Center dicha participación alcanzaba un 34,8%. A nivel consolidado, los cinco mayores arrendatarios concentraban un 37,9% de la renta anual.

Asimismo, dada la ubicación y el posicionamiento del complejo, los principales arrendatarios corresponden a empresas e instituciones de reconocido prestigio nacional e internacional, entre las que destacan la Embajada de Canadá, Acquire BPO, V Energy, Spatium y Tinkko, lo que contribuye a la estabilidad de los flujos provenientes de contratos de arrendamiento.

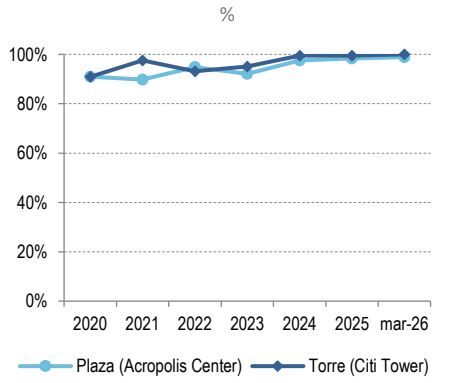
Además, destaca los bajos niveles de mora y adecuada rotación de días de cuentas por cobrar (días mora promedio) a marzo de 2026, totalizando 26 días para Acrópolis Center y 9 días para Citi Tower.

ACTIVOS CON ALTA MADUREZ Y BAJA VACANCIA

Gracias a sus 20 años de historia y el posicionamiento logrado, BBC ha logrado gestionar de tal manera el conjunto inmobiliario que presenta una vacancia decreciente en los

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN POR ACTIVO INMOBILIARIO



Fuente: Elaboración propia en base a la información del emisor.

últimos años y una alta renovación y antigüedad en sus principales inquilinos, especialmente en el Citi Tower, donde los clientes realizan importantes inversiones en sus espacios.

A marzo de 2026, el Citi Tower presentaba una ocupación del 100% y Acrópolis Center un 98,9%.

Feller Rate espera que la presencia de BBC como administrador de los activos implique la mantención del buen track record de operación que presenta el conjunto inmobiliario.

PRESENCIA DE CONTRATOS REAJUSTABLES CON ALTO COMPONENTE FIJO

Los contratos de arriendo que utilizan en la Citi Tower y el Acrópolis Center son principalmente fijos, denominados en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, que incluyen reajustes asociados a la inflación de Estados Unidos de Norteamérica y/o un factor porcentual.

Esto permite esperar una alta y creciente capacidad de generación de flujos operacionales para el fideicomiso.

PLAZO RESIDUAL MEDIO DE CONTRATOS INFERIOR AL PLAZO DEL FIDEICOMISO

Actualmente el plazo medio de vigencia de los contratos de alquiler es inferior al plazo del fideicomiso, siendo cercano a los 2,3 años para la plaza comercial y de 2,3 años para la torre de oficinas, por lo que se genera la necesidad de renovaciones y rotaciones de inquilinos, común en el negocio de activos inmobiliarios de renta.

Sin embargo, lo anterior se encuentra mitigado en parte por un historial de baja vacancia, en conjunto con un alto porcentaje de renovaciones, además de las inversiones realizadas a los locales y oficinas para la adaptación a las necesidades de los inquilinos (tanto en el espacio físico como en sistemas de información). También se considera la existencia de penalidades por terminación del contrato de manera anticipada.

FACTORES DE GOBERNANZA CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

La estructura de gobernanza del fideicomiso se sustenta en la administración de Fiduciaria Universal, S.A. (Fiduciaria Universal), entidad especializada en la estructuración y administración de fideicomisos de oferta pública en República Dominicana y filial de Grupo Universal, potenciando las sinergias existentes con las otras empresas del grupo, lo que le permite aprovechar la experiencia, los controles y las prácticas desarrolladas por Grupo Universal.

El consejo de Administración está formado por siete miembros, que poseen amplia experiencia, entregando los lineamientos estratégicos de la sociedad fiduciaria aportando en el manejo responsable, confiable y eficiente de la compañía y de los fideicomisos que se encuentren a su cargo. Durante 2025, el Consejo celebró 26 reuniones, reflejando una adecuada participación en la supervisión de la gestión y de los fideicomisos administrados.

Los principales ejecutivos de la sociedad fiduciaria cuentan con una amplia experiencia en el mercado financiero y fiduciario, demostrando un adecuado conocimiento de las políticas, procedimientos y marco regulatorio aplicables a la administración de fideicomisos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

Como apoyo al Consejo de Administración, la entidad cuenta con los comités de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, de Riesgos, y de Cumplimiento PLAFT. Asimismo, el consejo decidió tercerizar las responsabilidades del Comité de Nombramientos y Remuneraciones y del Comité de Gobierno corporativo en los Comités equivalentes creados a nivel del Consejo de Administración de Grupo Universal, S.A.

Asimismo, Fiduciaria Universal dispone de políticas y procedimientos formalizados para la gestión de riesgos, control interno, conflictos de interés, uso de información privilegiada, ética y cumplimiento regulatorio. Complementariamente, al formar parte de Grupo Universal, está sujeta a procesos permanentes de auditoría, monitoreo y evaluación de controles, contribuyendo a una adecuada administración de los riesgos operacionales y fiduciarios.

En materia ESG, no se identifican riesgos ambientales o sociales directos relevantes derivados de la actividad de la sociedad fiduciaria. En este sentido, el factor de gobernanza constituye el aspecto más relevante para la clasificación, considerando la naturaleza de la actividad fiduciaria y la responsabilidad asociada a la administración del patrimonio fideicomitido.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la sociedad fiduciaria y el grupo, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fideicomisos y las personas relacionadas.

Cabe destacar que Grupo Universal desarrolla diversas iniciativas y alianzas orientadas a generar un impacto positivo en materias ambientales y sociales, promoviendo la reducción de huella de carbono, conservación de fuentes acuíferas y protección de la biodiversidad, así como también apoya a instituciones que trabajan en el área de salud, cultura y deportes. Entre las alianzas estratégicas están Misión Rescate Lista Roja, Sanar una Nación, Creando Sueños Olímpicos (CRESO), Fondo Agua de Santos Domingo y Fondo de Agua del Yaque del Norte.

PRESENCIA DE RESGUARDOS FINANCIEROS

El prospecto de emisión de valores de deuda de fideicomiso contempla resguardos financieros para la protección de los inversionistas. Entre los resguardos establecidos se encuentran los siguientes:

- El Fondo de Contingencia y Reservas: Significa el cinco por ciento (5%) del flujo de caja reservado para garantizar la inversión en posibles mejoras de los Activos Inmobiliarios, conservación del Patrimonio del Fideicomiso, y cualquier costo o gasto relacionado con la operatividad del Fideicomiso. Dicho fondo será deducido del flujo de caja de manera mensual previo a realizar los pagos por concepto de beneficios al Fideicomitente.

  El Fondo de Contingencia y Reservas serviría para resolver cualquier contingencia al corto o mediano plazo para garantizar la inversión en posibles mejoras de los Activos Inmobiliarios, conservación del Patrimonio del Fideicomiso, y cualquier costo o gasto relacionado con la operatividad del Fideicomiso. Así mismo de haber un remanente del Fondo de Contingencia y Reservas al vencimiento de los Valores de Fideicomiso de Renta fija del programa de emisiones servirá para complementar la Amortización del Capital de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija objeto del acto.
- Reservas Fondo de liquidez: es la suma equivalente a un pago periódico de intereses pagadero a los tenedores acorde a la periodicidad establecida en el prospecto definitivo y el prospecto simplificado, de cada emisión del programa de emisiones, la cual provendrá de los recursos de la colocación para crear un fondo de liquidez. En

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

caso de utilizarse dichos fondos serán restituidos de manera proporcional durante los próximos meses previos al pago de los intereses de cada emisión de conformidad con la prelación de pago definida en el contrato respectivo. Los fondos pueden ser utilizados, en caso no existir liquidez en el Patrimonio para el pago de los intereses al momento del compromiso. La constitución de dicho fondo será notificada como hecho relevante.

Esta reserva inicialmente proviene de cada una de las respectivas colocaciones del programa de emisiones y serviría de cobertura para cualquier situación de iliquidez ocasionada por la morosidad de los inquilinos o algún gasto no previsto realizado durante el periodo en cuestión que provoque que el patrimonio no tener tenga suficiente efectivo para completar el pago de los intereses de cada emisión durante la vida producto. La reposición de esta reserva será realizada con el flujo de caja producto del cobro los alquileres realizados posteriormente en caso de haber sido utilizado los fondos. El uso y reposición de las reservas será notificada como hecho relevante. En el caso de existir un remanente y no necesitarse para la Amortización del Capital de todos los Valores de Fideicomiso de Renta Fija objeto del presente acto los fondos serán entregados al Fideicomisario.

- Subordinación de la deuda adicional: Durante su vigencia, se podrá solicitar deudas adicionales para las inversiones que sean realizadas a los inmuebles correspondiente a remodelaciones de espacios que han de generar nuevos ingresos en el Fideicomiso. Esta deuda asumida con Acreedor Secundario deberá ser subordinada a la emisión objeto del presente acto, con la finalidad de mantener continuidad del cumplimiento de las obligaciones hasta haberse saldado las obligaciones remanentes con los Tenedores de Valores. Siempre y cuando no exista alguna obligación pendiente con los Tenedores de Valores y se haya iniciado el Proceso de Liquidación del Fideicomiso, esta deuda podrá ser cedida a favor al Fideicomitente al momento de realizarse la restitución de los Inmuebles.
- Sobrecolateralización de los Valores Inmobiliarios de Renta Fija con los inmuebles que respaldan el patrimonio: El presente Programa de Emisiones de Valores de Fideicomiso de Renta Fija ofrece a los tenedores de los VALORES FIDEICOMISO DE RENTA FIJA una sobrecolateralización representada en la propiedad inmobiliaria que se aporta al patrimonio del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU. El índice de cobertura de la deuda era de cuatro punto cuarenta y nueve (4.49) veces con respecto al valor del inmueble. Este monto se calculó al dividir el total arrojado en la tasación de los inmuebles que era de ochenta y nueve millones ochocientos sesenta y cuadro mil setenta y seis dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD$89,864,776.00) entre los veinte millones de dólares 00/100 de los Estados Unidos de América (USD$20,000,000.00). Considerando la actualización de la tasación efectuada en abril de 2026, que valorizó los activos en US$92,5 millones, el índice de cobertura se incrementó a 4,62 veces, reforzando el respaldo patrimonial de los valores de Fideicomiso.

Feller Rate considera que los resguardos anteriormente expuestos son adecuados y suficientes para el Programa de Emisiones.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

DESEMPEÑO OPERACIONAL Y FINANCIERO

NOTA ACLARATORIA

A la fecha de esta calificación, el Fideicomiso Acrópolis se encuentra legalmente constituido y dispone de estados financieros propios, sin embargo, aún no cuenta con un historial operativo suficiente para realizar el análisis de su posición financiera. En este contexto, debido a la estructura planteada en el Prospecto de Emisión y en los distintos documentos que se ha podido estudiar, Feller Rate ha basado su evaluación de la posición financiera del fideicomiso en los siguientes aspectos:

i. La capacidad de pago histórica de los activos que formarán parte del Fideicomiso Acrópolis se puede evaluar mediante el análisis financiero de su fideicomitente, debido a que estos activos representan cerca del 70% de los ingresos de BBC.

ii. Una estructura formada por una cartera de activos cuyo valor es superior al monto del programa, con una capacidad de generación de flujos asociados a los contratos de alquiler adecuada al servicio de la deuda y la presencia de cuentas de reserva.

Debido a lo anterior, el análisis se basará en la posición financiera del fideicomitente, incorporando la estructura de capital proyectada y los resguardos propuestos.

Asimismo, cabe destacar que los estados financieros de BBC poseen cierre anual a junio de cada año, por lo que cuando se indica "cierre de 2025" a la fecha precisa son 12 meses al 30 de junio de 2025.

RESULTADOS Y MÁRGENES

— BBC

Aproximadamente el 70% de los ingresos de BBC corresponden a los activos del conjunto inmobiliario Acrópolis Center y Citi Tower, los cuales se traspasarán al Fideicomiso Acrópolis. El restante porcentaje son ingresos por rentas asociados principalmente a inversiones inmobiliarias no relacionadas con el complejo Acrópolis.

La presentación de resultados de BBC es en pesos dominicanos, sin embargo, los ingresos por rentas se acuerdan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, lo que hace que la variabilidad de los ingresos en los períodos analizados presente distorsiones frente a una industria de alta estabilidad de ingresos y márgenes.

De todas maneras, a nivel de margen Ebitda se puede apreciar como la compañía anualmente mantiene niveles sobre el 55-60%, lo que refleja la fuerte capacidad de generación de flujos operacionales que posee esta industria.

— FIDEICOMISO ACRÓPOLIS

El caso base analizado muestra que la evolución de los ingresos del fideicomiso dependerá principalmente de los reajustes de los contratos y la evolución de la ocupación, la cual estima un caso base del 97% durante la vida del fideicomiso para la Citi Tower y, para el caso del Acrópolis Center, del 97% para la vida del fideicomiso.

A nivel de márgenes, se aprecia una evolución creciente por el descalce de costos relativamente estables y en pesos dominicanos, frente a los ingresos crecientes

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

denominados en dólares. El caso base analizado presenta niveles superiores al 70% de margen Ebitda.

Cabe señalar que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de marzo de 2026 no presentan ingresos operacionales y registran un Ebitda negativo, debido a que el proceso de traspaso de los activos al patrimonio del Fideicomiso se completó a fines de 2025. En consecuencia, durante el período solo se registraron los gastos asociados a su constitución y puesta en marcha, sin haberse reconocido aún ingresos por arrendamiento.

ENDEUDAMIENTO Y FLEXIBILIDAD FINANCIERA

BBC

Los estados financieros de BBC no presentan deuda financiera al 31 de diciembre de 2025.

Sin embargo, la compañía presentó en años anteriores un patrimonio deficitario, producto de que el financiamiento de sus operaciones se realizó principalmente a través de una cuenta por cobrar con empresas relacionadas de largo plazo. En opinión de Feller Rate, dicho financiamiento y sus condiciones podían considerarse un símil patrimonial. Posteriormente, este financiamiento fue capitalizado, fortaleciendo la estructura patrimonial de la compañía, la que al 31 de diciembre de 2025 alcanza un monto superavitario de RD$2.246 millones.

FIDEICOMISO ACRÓPOLIS

En el caso base analizado, una vez constituido el fideicomiso y realizada la emisión de valores, los activos de éste estarán compuestos principalmente por US$ 92,5 millones en bienes raíces, según la tasación de terceros de abril de 2026, más una caja conformada por el monto de las cuentas de reserva, más los montos recibidos por los arrendatarios.

Por parte del pasivo, éste corresponderá al total emitido en valores de deuda financiera (hasta US$ 20 millones) y por el patrimonio del fideicomiso.

Esta estructura de capital implica un endeudamiento financiero máximo esperado en torno a las 0,3 veces, donde el modelo considera un promedio en torno a las 0,2 veces en su escenario base.

En cuanto a las coberturas crediticias, el caso base planteado implica que los activos del fideicomiso pudieran generar ingresos anuales en torno al rango de US$ 6 – 11 millones, con un margen Ebitda promedio de 70%, lo que implicaría métricas crediticias de deuda financiera sobre Ebitda y Ebitda sobre gastos financieros iniciales de 4,7 veces y 3,4 veces, respectivamente, indicadores que, dada la estructura de amortización planteada, evolucionarían favorablemente en el plazo del fideicomiso y también en línea con el eventual fortalecimiento del Ebitda.

Por parte de la cobertura de flujo de caja neto operacional sobre servicio de deuda, este indicador se mantendrá en rangos por sobre las 2,0 veces durante gran parte de la vida del fideicomiso en el escenario base de Feller Rate.

Por último, la liquidez esperada del fideicomiso es suficiente, asociada a la gran capacidad de generación de flujos operacionales y por la mantención de cuentas de reserva, frente a un servicio de deuda y la no consideración de repartos de excedentes.

Con respecto al escenario de stress de Feller Rate, considera ocupaciones en torno al 85% para ambos activos y reajustes tarifarios solo de un 1,5% anual. En base a dicha métrica, el margen ebitda, deuda financiera / Ebitda y flujo de caja neto operacional

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

sobre servicio de deuda alcanzarían promedios en torno al 60%, 2,8 veces y 1,7 veces, respectivamente, durante la vida de la deuda financiera. Dichos parámetros son consistentes con la clasificación otorgada.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN DE VALORES DE DEUDA DE FIDEICOMISO

El monto total del programa de emisiones es de hasta US$ 20 millones, mediante emisiones múltiples con un plazo de hasta 15 años, cuyo capital será amortizado íntegramente al vencimiento de cada emisión. Feller Rate evaluó un modelo con vencimientos entre 2029 y 2037 cada uno por US$ 2 millones.

En el caso de la primera y segunda emisión según lo informado en el prospecto serán cada una por US$2 millones, cuyos vencimientos serían el 2034 y 2038, respectivamente, además contemplan el pago de intereses semestrales y la tasa de interés será fija anual en dólares de Estados Unidos de Norteamérica.

El uso de fondos será proveer recursos para financiar las actividades inmobiliarias del fideicomitente y amortización de la deuda con empresa relacionada. Asimismo, mayor productividad de los activos a través de la eficiencia en las actividades de mantenimiento y operación de los activos inmobiliarios que componen el patrimonio del fideicomiso para pagar su deuda.

Los Valores de Fideicomiso de Renta Fija podrán ser objeto de redención anticipada conforme a las disposiciones establecidas en el Artículo 27 del Acto Constitutivo del Fideicomiso, modificado por el Addendum III al Acto Constitutivo, y el presente Prospecto de Emisión. Para la Primera y Segunda Emisión, antes de la finalización del quinto (5°) año contado a partir de la fecha de emisión, cualquier prima de redención anticipada deberá ser conocida, conciliada y aprobada por la Asamblea General de Tenedores de Valores correspondiente y posteriormente informada mediante el aviso de redención anticipada. Por otra parte, una vez finalizado el quinto (5°) año e iniciado el sexto (6°) año, los tenedores de valores tendrán derecho a recibir una prima de redención anticipada calculada conforme a la escala establecidas en el presente Prospecto de Emisión y en el Aviso de Colocación Primaria de la emisión correspondiente. Para las emisiones subsiguientes a la Primera y Segunda Emisión, las condiciones aplicables a la redención anticipada, incluyendo la procedencia o no de una prima y su metodología de cálculo, serán reveladas en el Prospecto Simplificado y en el Aviso de Colocación Primaria de cada emisión.

En consideración a lo anterior, La Redención anticipada de los Valores se puede dar siempre y cuando el Fideicomiso se encuentre al día con sus obligaciones ante los Tenedores y el Fideicomisario de conformidad con los siguientes supuestos:

- Antes del quinto (5°) año contando a partir de la fecha de emisión de cada una de las emisiones del programa de emisiones con la autorización de la Asamblea de Tenedores. Esta Asamblea deberá ser convocada y celebrada de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Ley de Mercado de Valores, en la norma que establece disposiciones sobre el Representante de la Masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores, en las demás Leyes Aplicables en y en el Contrato de Programa de Emisiones del Fideicomiso. En este supuesto los Tenedores de los Valores podrán tener el derecho del pago de por concepto de prima por redención anticipada, la cual debe ser conocida, conciliada y aprobada en la Asamblea de Tenedores y posteriormente notificada en el aviso de redención anticipada;
- Sin necesidad de la autorización de la Asamblea General de Tenedores una vez finalizado el quinto (5°) año e iniciado el sexto (6°) a partir de la fecha de emisión de

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

cada una de las emisiones. En este supuesto, será en el Prospecto Simplificado y Aviso de Colocación Primaria correspondiente a cada emisión donde se establecerá si aplica o no una prima de redención anticipada a favor de los Tenedores de los Valores. La Fiduciaria deberá convocar la Asamblea General de Tenedores de Valores a los fines de hacer de su conocimiento la redención anticipada previo a la publicación y notificación del aviso de redención anticipada.

- En caso de la ocurrencia de un siniestro que no se pueda reponer los Inmuebles con los montos desembolsados por las pólizas de los seguros.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

	28 Feb. 2024	03 Feb. 2025	29 Jul. 2025	30 Ene. 2026	08 Jul. 2026
Solvencia	A+	A+	A+	A+	AA-
Perspectivas	Estables	Estables	Estables	Estables	Estables
Valores de Deuda	A+	A+	A+	A+	AA-

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS FIDEICOMISO ACRÓPOLIS

Estados financieros bajo IFRS
Valores en miles de US$

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mar.25*	Mar.26*
Ingresos Operacionales								
Ebitda						-91		-2
Resultado Operacional						-91		-2
Ingresos Financieros								
Gastos Financieros								
Ganancia (Pérdida) Operaciones Discontinuas								
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio						-91		-2
Flujo Caja Neto de la Operación (FCNO)						-102		0
Flujo Caja Neto de la Operación Ajustado (FCNOA)						-102		0
FCNO Libre de Intereses Netos y Dividendos Pagados						-102		0
Inversiones en Activos Fijos Netas								
Inversiones en Acciones								
Flujo de Caja Libre Operacional						-102		0
Dividendos Pagados								
Flujo de Caja Disponible						-102		0
Movimiento en Empresas Relacionadas								
Otros Movimientos de Inversiones								
Flujo de Caja Antes de Financiamiento						-102		0
Variación de Capital Patrimonial								
Variación de Deudas Financieras								
Otros Movimientos de Financiamiento								
Financiamiento con Empresas Relacionadas						110		
Flujo de Caja Neto del Ejercicio						8		0
Caja Inicial								8
Caja Final						8		8
Caja y Equivalentes						8		8
Cuentas por Cobrar Clientes								
Cuentas por Cobrar a Empresas Relacionadas								
Inventario								
Deuda Financiera								
Activos Totales						89.509		89.510
Pasivos Totales						115		117
Patrimonio + Interés Minoritario						89.395		89.393

** Estados financieros interinos a marzo de 2026. Auditado a diciembre de 2025.*

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS FIDEICOMISO ACRÓPOLIS

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mar.25*	Mar.26*
Margen Bruto (%)								
Margen Operacional (%)								
Margen Ebitda (%)								
Rentabilidad Patrimonial (%)						-0,1%		-0,1%
Costo/Ventas								
Gav/Ventas								
Días de Cobro								
Días de Pago								
Días de Inventario								
Endeudamiento Total						0,0		0,0
Endeudamiento Financiero						0,0		0,0
Endeudamiento Financiero Neto						0,0		0,0
Deuda Financiera / Ebitda (vc)								
Deuda Financiera Neta / Ebitda (vc)								
Ebitda / Gastos Financieros (vc)								
FCNOA / Deuda Financiera Neta (%)						1298,6%		1343,2%

** Estados financieros interinos a marzo de 2026. Auditado a diciembre de 2025.*

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

RESUMEN FINANCIERO CONSOLIDADO BBC

Estados financieros con cierres anuales el 30 de junio de cada año

Valores en miles de pesos dominicanos

	30-06-2019	30-6-2020	30-6-2021	30-6-2022	30-6-2023	30-6-2024	30-6-2025	31-12-2024*	31-12- 2025*
Ingresos Operacionales	448.107	455.849	420.447	484.340	590.518	646.149	672.646	633.764	713.276
Ebitda	229.987	273.176	232.062	270.705	378.698	440.922	393.359	386.458	410.222
Resultado Operacional	166.901	204.925	170.898	219.188	333.069	407.174	312.759	329.628	326.671
Ingresos Financieros		537	2.608	1.042	1.574	1.549	7.825	46.732	33.261
Gastos Financieros	-1.359	-968	-950	-64.245	-1.030	-1.229	-1.160	3.288	-1.262
Ganancia (Pérdida) Operaciones Discontinuas									
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	141.220	-16.211	155.836	43.449	241.914	310.590	230.641	278.813	269.258
Flujo Caja Neto de la Operación (FCNO)	1.399	16.546	237.980	-110.999	288.884	302.841	303.782	n.d	n.d
Flujo Caja Neto de la Operación Ajustado (FCNOA)	1.244	16.009	235.372	-110.999	287.310	301.292	295.957	n.d	n.d
FCNO Libre de Intereses Netos y Dividendos Pagados	1.399	16.546	237.980	-110.999	288.884	302.841	303.782	n.d	n.d
Inversiones en Activos Fijos Netas	-48.653	-19.084	-234.230	-251.700	-22.712	-20.518	-77.352	n.d	n.d
Inversiones en Acciones									
Flujo de Caja Libre Operacional	-47.255	-2.538	3.750	-362.699	266.172	282.323	226.430	n.d	n.d
Dividendos Pagados					-285.152	-301.395	-239.913	n.d	n.d
Flujo de Caja Disponible	-47.255	-2.538	3.750	-362.699	-18.980	-19.072	-13.483	n.d	n.d
Movimiento en Empresas Relacionadas									
Otros Movimientos de Inversiones				372.109	17.762	-7.254	35.591	n.d	n.d
Flujo de Caja Antes de Financiamiento	-47.255	-2.538	3.750	9.410	-1.218	-26.326	22.108	n.d	n.d
Variación de Capital Patrimonial						30.417			
Variación de Deudas Financieras									
Otros Movimientos de Financiamiento									
Financiamiento con Empresas Relacionadas					-495		-7.483	n.d	n.d
Flujo de Caja Neto del Ejercicio	-47.255	-2.538	3.750	9.410	-1.713	4.091	14.626	n.d	n.d
Caja Inicial	71.277	24.023	21.485	25.235	34.645	32.932	37.023	n.d	n.d
Caja Final	24.023	21.485	25.235	34.645	32.932	37.023	51.648	n.d	n.d
Caja y Equivalentes	24.023	21.485	25.235	34.645	32.932	37.023	51.648	51.570	44.187
Cuentas por Cobrar Clientes	59.877	223.443	106.366	15.727	12.671	50.357	95.654	733.359	755.191
Cuentas por Cobrar a Empresas Relacionadas	203.793	240.117	110.720	92.064	1.628.837	1.884.628	630.099	n.d	n.d
Inventario									
Deuda Financiera					1.658	1.214			
Activos Calificados para la Venta									
Activos Totales	1.530.393	1.769.021	2.008.234	1.727.679	3.212.659	3.495.628	2.275.855	2.293.822	2.368.798
Pasivos Calificados para la Venta									
Pasivos Totales	2.114.938	2.369.777	2.016.472	1.563.696	186.330	158.709	155.836	139.769	122.975

** Estados financieros interinos a diciembre 2024 y diciembre 2025. Auditados a junio de 2019, junio de 2020, junio de 2021, junio de 2022, junio de 2023, junio de 2024 y junio de 2025.*

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS BBC

	30-06-2019	30-6-2020	30-6-2021	30-6-2022	30-6-2023	30-6-2024	30-6-2025	31-12-2024*	31-12- 2025*
Margen Bruto (%)	74,4%	73,2%	79,1%	72,4%	86,4%	74,3%	61,9%	74,5%	67,1%
Margen Operacional (%)	37,2%	45,0%	40,6%	45,3%	56,4%	63,0%	46,5%	52,0%	45,8%
Margen Ebitda (%)	51,3%	59,9%	55,2%	55,9%	64,1%	68,2%	58,5%	61,0%	57,5%
Rentabilidad Patrimonial (%)	-24,2%	2,7%	-1891,8%	26,5%	8,0%	9,3%	10,9%	16,8%	9,8%
Costo/Ventas	25,6%	26,8%	20,9%	27,6%	13,6%	25,7%	38,1%	25,5%	32,9%
Gav/Ventas	37,2%	28,2%	38,5%	27,1%	30,0%	11,3%	15,4%	22,5%	21,3%
Días de Cobro	48,1	176,5	91,1	11,7	7,7	28,1	51,2	364,3	361,5
Días de Pago	52,1	134,6	289,9	69,0	137,9	32,1	37,3	60,0	16,2
Días de Inventario	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Endeudamiento Total	-3,6	-3,9	-244,8	9,5	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
Endeudamiento Financiero	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Endeudamiento Financiero Neto	0,0	0,0	3,1	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deuda Financiera / Ebitda (vc)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deuda Financiera Neta / Ebitda (vc)	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Ebitda / Gastos Financieros (vc)	169,2	282,3	244,3	4,2	367,7	358,8	339,1	-4,9	73,1
FCNOA / Deuda Financiera Neta (%)	-5,2%	-74,5%	-932,7%	320,4%	-918,7%	-841,4%	-573,0%	-584,2%	-669,8%

** Estados financieros interinos a diciembre 2024 y diciembre 2025. Auditados a junio de 2019, junio de 2020, junio de 2021, junio de 2022, junio de 2023, junio de 2024 y junio de 2025.*

Indicadores anualizados donde correspondan.

n.d.: No disponible.

CARACTERÍSTICAS DE LOS INSTRUMENTOS

Emisión de Valores de renta fija de Fideicomiso	Primera
Número de Registro	En proceso
Valor total del Programa de Emisión	US$ 20.000.000
Fecha de resolución aprobatoria del Programa	24-10-2024
Covenants	No tiene
Emisiones inscritas al amparo del Programa	En Proceso
Conversión	No Considera
Resguardos	Suficientes
Garantía	Activos del fideicomiso y derechos de cobro de ventas

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