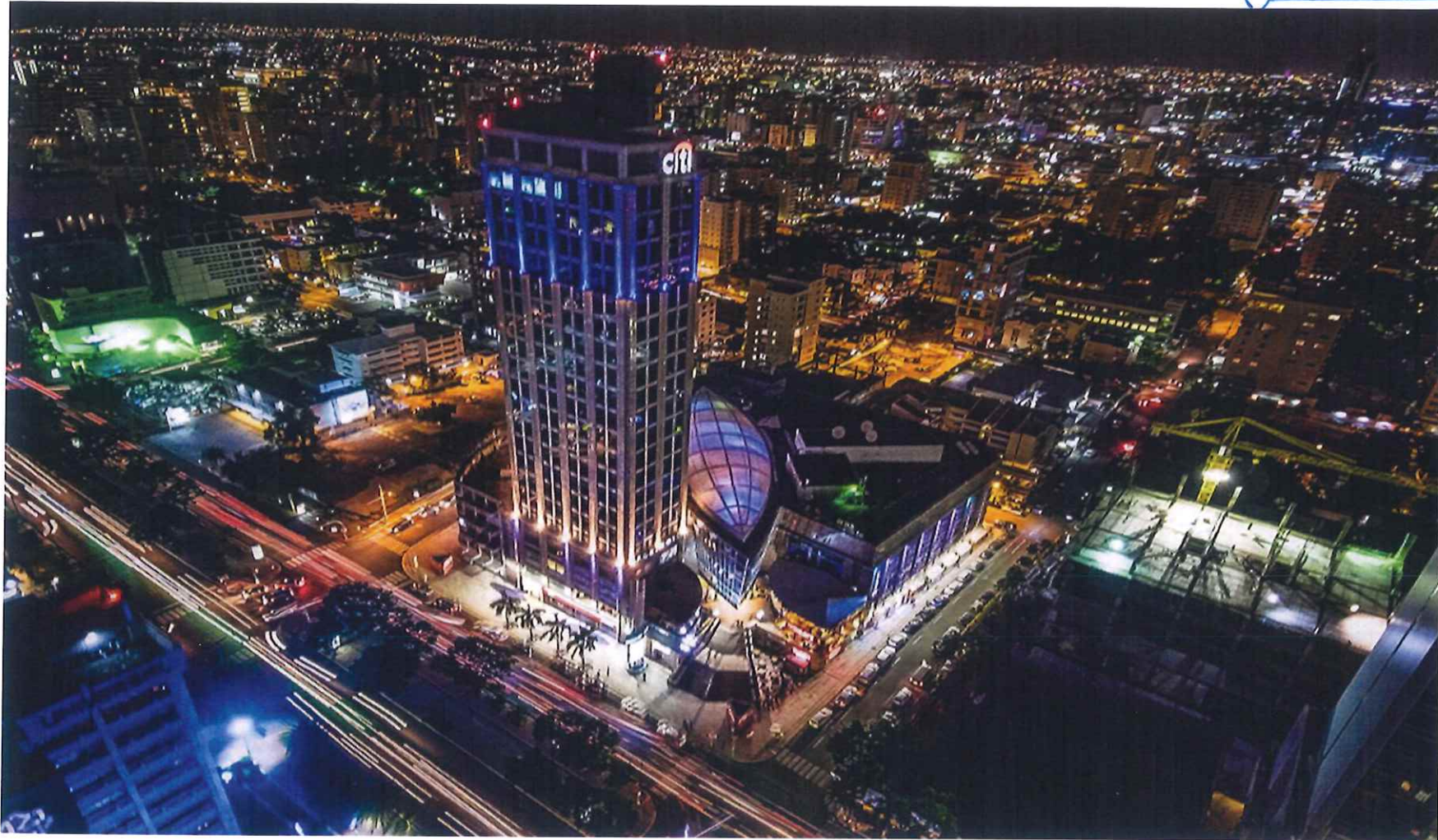
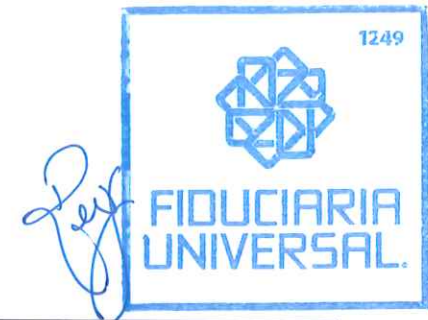


**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES
INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU**



**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD ECONOMICA Y FINANCIERA FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE
VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02- FU**

Estudio de Factibilidad Económica y Financiera de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 - FU

La información contenida en el presente documento ha sido preparada para asistir a posibles inversionistas a realizar su propia evaluación. Este documento contiene la información requerida de acuerdo a la normativa aplicable. Por lo tanto, este Presupuesto no constituye una recomendación de inversión para los inversionistas.

Se advierte a los potenciales inversionistas que los valores representados en el presente documento no son una garantía del desempeño, riesgo o incertidumbre que se puedan presentar posteriormente, y que los resultados reales del Fideicomiso puede variar con respecto a los enunciados sobre el futuro, debido a factores diversos. Los potenciales inversionistas deberán basar su decisión en su propia evaluación independiente del Fiduciario, del Fideicomitente y de los términos de este presupuesto, incluyendo los méritos y riesgos que implica la inversión.

En el presente documento esta expresado en Dólares Norteamericanos. Los términos “Dólares Norteamericanos”, “USD” se refieren a la moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norte América.

La información contenida en el presupuesto no deberá interpretarse como ofrecida a título de asesoría financiera. Antes de invertir en los Valores objeto del Prospecto y el Acto Constitutivo del FIDEICOMISO DE OFERTA PUBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02- FU, los inversionistas potenciales deberán consultar a sus propios asesores en materia financiera para determinar si dicha inversión es conveniente dadas las circunstancias específicas y particulares de cada inversionista, y llegar a una evaluación independiente sobre la posible inversión, basada entre otras cosas en su propia visión del riesgo asociado con los Valores de Fideicomiso.

Uso de Estimados y Opiniones sobre Perspectivas Futuras

El presente Documento contiene estimaciones que están basadas principalmente en datos provenientes de fuentes internas del Fideicomitente, sus Asesores y del Estructurador.

Estos estimados sobre perspectivas futuras se basan principalmente en las expectativas corrientes y en estimados de eventos previstos en el futuro, así como tendencias de los resultados históricos del Fideicomitente que afectan, o que pudiesen afectar, el negocio y los resultados de operaciones del Fideicomiso respaldado por los Activos Inmobiliarios, el usufructo de los contratos de alquileres aportados al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 FU y el resultado de financiamientos para el repago del capital adeudado al vencimiento.

Aunque el Fiduciario entiende que estos estimados y opiniones sobre perspectivas futuras se basan en premisas razonables sobre la situación actual e información corriente disponible, los mismos están sujetos a cambios, riesgos potencialmente significativos y a eventualidades, muchas de las cuales están fuera del control del

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



Fiduciario. Las estimaciones sobre perspectivas futuras involucran riesgos e incertidumbres y no son una garantía de desempeño futuro, dado que las situaciones eventuales que resulten podrían ser sustancialmente diferentes a las previstas en las opiniones de expectativas futuras.

- Fideicomitente: Brownsville Business Corporation
- Estructurador y Emisor: Fiduciaria Universal.

Información Descriptiva de los Activos del Fideicomiso

En este acápite se encuentran informaciones relevantes a manera de resumen sobre los activos que se van a transferir al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU.

Historia

Acrópolis Center (Actualmente Acrópolis Business Mall y Citi Tower), inició cuando en la ciudad de Santo Domingo todavía no presentaba grandes desarrollos de centros de uso mixto que combinaran estructuras comerciales con estructuras corporativas. Debido a las oportunidades de desarrollo que existían, Brownsville Business Corporation (BBC), grupo centroamericano de origen nicaragüense, se aventuró a desarrollar el primer centro mixto de República Dominicana.

El reconocido banco Citibank expresó interés en contar con una Headquarter (sede) para el Caribe en República Dominicana y vio en Acrópolis la oportunidad de ejecutar dicho proyecto, ubicando aquí la Torre Corporativa que llevaría su nombre "Citi Tower". Durante una visita realizada por los ejecutivos de BBC a las oficinas centrales de Citibank en la ciudad de Nueva York, se les comunicaron las especificaciones requeridas las cuales detallaban los más estrictos lineamientos de calidad necesarios para construir una torre que cumpliera con los estándares internacionales de construcción y seguridad referidos por el banco. Esto incluía estructuras antisísmicas, reforzadas, dobles losas, elevadores de alta velocidad, seguridad, elegancia, dos escaleras de emergencia y cómodos parqueos, entre otras.

Durante el proceso de desarrollo se evaluaron varias firmas de arquitectos internacionales para diseñar tan importante proyecto, finalmente se adjudicó el contrato a la firma "VAO Architects" con sede en la ciudad de Chicago, Estados Unidos. Tomando inspiración en la historia de República Dominicana, la firma realizó un diseño de la plaza y torre inspirado en la llegada de Cristóbal Colón a la isla de La Hispaniola.

Este diseño único y vanguardista marcó un antes y un después para Santo Domingo. Hoy Acrópolis continúa siendo un icono simbólico del polígono central, representando modernidad, innovación y visión de futuro dentro del mercado inmobiliario dominicano.

El diseño arquitectónico refleja además los valores fundamentales de Brownsville Business Corporation: respeto a la tradición, visión empresarial, innovación, aprendizaje y valentía para desarrollar proyectos transformadores que impacten positivamente el entorno urbano y empresarial del país.

El centro comercial y de oficinas ha sido avalado por la AMM Advance Mall Management, entidad internacional que acredita procedimientos de manejo de plazas comerciales a nivel mundial.

Luego de casi veinticinco años de haber sido desarrollado, el proyecto presenta hoy en día una atractiva diversidad de comercios, restaurantes, entretenimiento y clientes corporativos de primer nivel. La zona de influencia continúa mostrando un acelerado crecimiento inmobiliario, permitiendo a Acrópolis consolidarse como una de las ubicaciones corporativas y comerciales más importantes y estratégicas de Santo Domingo.

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



Desarrollo y crecimiento

Acrópolis abrió sus puertas en noviembre del año 2001. Rápidamente se distinguió por ser uno de los centros comerciales y corporativos más exclusivos, innovadores y seguros del país.

Asimismo, fue una de las primeras edificaciones de República Dominicana en cumplir estrictamente con normas internacionales y locales de construcción, resistencia sísmica, seguridad, medio ambiente y operación corporativa.

Desde el año 2016 Acrópolis inició un proceso de redefinición y transformación del concepto tradicional de centro comercial. Los cambios internacionales en los hábitos de consumo y trabajo llevaron a evolucionar hacia un concepto moderno donde convergen entretenimiento, gastronomía, conveniencia, hospitalidad y espacios corporativos de alto nivel.

Acrópolis fue pionero en adaptarse a esta nueva tendencia, convirtiéndose en el primer Business Mall de la República Dominicana. Este concepto busca satisfacer las necesidades, hábitos y estilo de vida del ejecutivo moderno, ofreciendo en un mismo lugar espacios corporativos, gastronomía, entretenimiento, servicios y conveniencia.

Acrópolis Business Mall ha logrado consolidar una marca sólida y madura, estructurando un mix comercial y corporativo diferenciador que lo posiciona de manera privilegiada frente a otros jugadores del mercado.

Coincidiendo con la celebración de sus 25 años de trayectoria, Acrópolis inicia una nueva etapa de evolución y modernización enfocada en fortalecer aún más su componente corporativo y continuar adaptándose a las nuevas tendencias internacionales del mercado inmobiliario y empresarial.

Características Generales

Acrópolis Business Mall y Citi Tower es un complejo inmobiliario de uso mixto conformado por un centro comercial y una torre empresarial ocupada por importantes empresas multinacionales, instituciones financieras y representaciones diplomáticas.

Se encuentra ubicado en el polígono central de Santo Domingo, específicamente en el sector Piantini, sobre la avenida Winston Churchill, una de las zonas de mayor densidad poblacional, financiera y comercial de la ciudad.

La torre posee más de 115 metros de altura, convirtiéndose en una de las edificaciones corporativas más emblemáticas del Caribe. El complejo cuenta con aproximadamente 900 espacios de estacionamiento, múltiples niveles comerciales y una torre corporativa de oficinas, diseñadas para que cada empresa aproveche las privilegiadas vistas de la ciudad de manera que hagan del ambiente un lugar de trabajo práctico y armonioso que indudablemente tendrá un impacto positivo en el clima organizacional.

Además, posee 12 elevadores de alta velocidad con capacidad de 12 pasajeros cada uno entre torre, plaza y parqueo, y en adición se dispone de 2 elevadores de carga. Cada uno posee un sistema especial de seguridad que garantiza la seguridad personal de quienes abordan los elevadores en caso de sismo o fallo en el suministro energético.

El complejo dispone de modernos sistemas de climatización, plantas eléctricas de respaldo, sistemas avanzados de CCTV (Circuito Cerrado de Televisión), controles biométricos de acceso, equipos contra incendios y estrictos protocolos de seguridad y operación.

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



La seguridad de Acrópolis es una de sus principales fortalezas. El edificio cuenta con personal de seguridad altamente entrenado y tecnología avanzada de monitoreo 24/7, permitiendo que importantes empresas internacionales y embajadas hayan establecido sus operaciones dentro de Citi Tower.

Acrópolis ha sido concebido y desarrollado bajo estrictos estándares internacionales de construcción, operación y seguridad, incorporando sistemas antisísmicos, estructuras reforzadas, doble cristal resistente a huracanes y equipos especializados de emergencia y evacuación.

Sus oficinas han sido diseñadas acorde con los más altos estándares de seguridad internacionales, ya que cuentan con equipos contra incendios de última generación que incluye alarmas de emergencia, rociadores, detectores y extractores de humo, mangueras, extintores, sistema de audio, presurización de aire en pisos y un recubrimiento retardante de llama en las escaleras de emergencia que evita la combustión rápida de la estructura en caso de incendio.

De igual manera cuenta con un sistema aires acondicionados dispone de tres (03) modernas unidades generadoras de agua helada marca Carrier, y dos (02) de respaldo marca Trane, los cuales alimentan el sistema de manejadoras de aire de 50 toneladas que operan de manera independiente en cada piso de la Torre, así como las de las áreas comunes.

Todas estas medidas obedecen a los requerimientos generales de las unidades de salud y seguridad ocupacional de empresas multinacionales y firmas extranjeras a nivel mundial, estando certificados por:

- Cuerpo de Bomberos y Ayuntamiento del Distrito Nacional como espacio libre de incendios y accidentes Decreto 590 febrero 2018;
- National Fire Protection Association-N-10;
- ESPACIO CARDIO PROTEGIDO, certificado por American Heart Asociación (AHA) y la Sociedad Dominicana de Cardiología. Contamos con varios Desfibriladores dentro de nuestra edificación y certificados por el Cuerpo de Bomberos de Santo Domingo y el Ayuntamiento del Distrito Nacional, como ESPACIO LIBRE DE INCENDIOS Y ACCIDENTES.

La seguridad de Acrópolis es insignia. El edificio cuenta con un equipo de seguridad que está conformado por 40 personas entrenadas y capacitadas con los más altos estándares de servicio al cliente, las 24 horas del día los siete (7) días de la semana, lo que lo convierte en un referente de seguridad que permite que empresas e instituciones, así como tres (03) importantes embajadas hayan instalado sus oficinas en la Citi Tower: Japón, Canadá y Reino Unido.

Tiene un sistema de seguridad Biométrico ZK Teco. El mismo consiste en un software de biometría por reconocimiento facial y dactilar, conectado a una base de datos con imagen digital, con la que permite identificar automáticamente a cada uno de los colaboradores que laboran en el Citi Tower y dar seguimiento a la hora de entrada y salida al edificio de cada persona.

Como parte del Plan General de Emergencias, y en cumplimiento de las normativas de seguridad para este tipo de edificaciones, en conjunto con miembros del 911, autoridad metropolitana de transporte (AMET), Policía Nacional y Defensa Civil, Acrópolis realiza semestralmente un simulacro de evacuación de emergencias de todas sus instalaciones. Para ello cuenta con una Brigada de Emergencias conformado por integrantes de los departamentos de seguridad de las diferentes empresas de la torre y centro comercial. Con esto se busca familiarizar a todos los integrantes del complejo en las formas correctas de actuar ante una situación de emergencia.

Acrópolis fue edificada conforme a los más exigentes códigos y estándares de construcción. Esta edificación es de hormigón armado, con vigas y columnas, estructuras metálicas, cubierto en mármol, aislamiento entre pisos con fibras mineral contra incendios, resistencia al fuego por 4 horas (NORMAS NFPA 5000), perfiles de aluminio, doble cristales uno de ellos templados, resistentes en su conjunto a vientos de 300 km/h.

Para su construcción se consideraron las siguientes normativas:

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



- Building officials and code administrators (Boca) 1996 for the construction.
- International Mechanical code 1997, para los requisitos de ventilación y sistemas de mecánicos.
- International Plumbing code 1997 para los sistemas sanitarios para incendios.
- National Electrical Code 1997, para requisitos eléctricos.
- Americans with Disabilities 97, de manera tal que cualquier persona con discapacidades físicas puede acceder por si solo a todos los espacios del edificio. Dicho factor es un requerimiento crucial para las empresas que mantienen políticas de diversidad laboral.

La edificación posee, sistemas de rociadores en la torre, plaza y sótanos, con una presión de 180 a 200 PSI, los cuales se activan a una temperatura de 80°C. Además de un sistema de boca de incendio (mangueras) en la torre a la salida de cada puerta por piso de la torre en lugares visibles. Las escaleras de emergencia están debidamente presurizadas.

Otras cualidades con las que cuenta el Centro Comercial y de Negocios Acrópolis son:

- Cisterna para las bocas de incendio de 110,000 galones de agua, con un respaldo de la cisterna de uso general;
- Dos bombas eléctricas para agua;
- Dos motobombas para agua;
- Sistema de energía suministrado por EDESUR;
- Tres plantas de emergencia principal de 2MW cada una, las cuales entran en funcionamiento, cuando la energía es suspendida por EDESUR. Dichas plantas tienen suficiente capacidad para suplir toda la energía necesaria de los clientes de la plaza y torre;
- Dos plantas de emergencia adicional de 1,250 kw cada una, las cuales entran en funcionamiento, en caso de que las plantas de emergencia principales no entren a funcionar. Dicha capacidad permite la entrada en servicio de todos los ascensores, iluminación estratégica para evacuación. ciertas áreas críticas comunes de la plaza y torre, escaleras de emergencia, elevadores de sótanos, plaza, torre y cuarto de bombeo de agua potable y sistema de contra incendio

Para garantizar la máxima reducción del impacto ambiental, Acrópolis se convirtió en la primera torre en República Dominicana en contar con un sistema de captación de gases a través de aspersores. Este sistema permite que gran parte del monóxido de carbono que emanan los generadores eléctricos quede atrapado en moléculas de agua y por peso propio decanten en el subsuelo. De ahí pasan a través de un tratamiento y filtrante que convierten el monóxido en agua pura. Este sistema reduce las emisiones de monóxido casi un 80%, evitando la expulsión directa a la atmosfera y contribuyendo así a la reducción de la contaminación del entorno.

Los cuatro niveles de sótano cuentan con una ventilación de (117) abanicos eléctricos de tiro forzados, (4) conductos de ventilación, dos para cada entrada de aire fresco y dos para la salida de aire contaminado. Dichas características aseguran que la torre y plaza gocen de los más altos estándares de seguridad.

Los inquilinos de la torre son provistos de diversas amenidades en Acrópolis Business Mall, ya que la plaza cuenta con bancos, cajeros automáticos, cafeterías, restaurantes, farmacia, tiendas de conveniencia y entretenimiento en general que permiten que cada colaborador encuentre en el complejo múltiples soluciones de tipo personal o relacionado con su labor. Así mismo, el rápido acceso a clientes cautivos en el centro comercial del complejo presenta innumerables ventajas para las operaciones de las empresas de Citi Tower.

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



Perspectiva de crecimiento y expansión

Coincidiendo con la celebración de sus 25 años de trayectoria, Acrópolis Business Mall continúa evolucionando y reafirmando su posición como uno de los desarrollos inmobiliarios de uso mixto más emblemáticos de Santo Domingo y pionero del concepto de Business Mall en la República Dominicana.

Como parte de esta nueva etapa de crecimiento y transformación, Brownsville Business Corporation ha iniciado el proceso de reconversión y modernización del espacio anteriormente ocupado por el cine, desarrollando una nueva propuesta corporativa y de negocios concebida bajo un concepto innovador, vanguardista y alineado con las nuevas tendencias internacionales de espacios de trabajo y experiencias empresariales.

Este nuevo desarrollo, denominado provisionalmente "Acrópolis Business Center", integrará modernos espacios corporativos, oficinas premium, áreas colaborativas, salones de eventos y nuevas experiencias orientadas al ejecutivo moderno, fortaleciendo aún más la propuesta de valor de Acrópolis Business Mall como destino premium de negocios, hospitalidad y conveniencia.

El proyecto contempla la transformación de un espacio originalmente de aproximadamente 2,000 metros cuadrados de doble altura en un nuevo desarrollo corporativo de más de 3,500 metros cuadrados de GLA (Gross Leasable Area O Área Bruta Arrendable) mediante la incorporación de un nuevo nivel correspondiente al quinto piso de la plaza comercial.

La decisión estratégica de transformar esta área en nuevos espacios corporativos responde al sólido desempeño histórico del segmento de oficinas dentro del complejo, el cual ha mantenido niveles de ocupación cercanos al 100% de manera sostenida durante los últimos cinco años, acompañado de una baja rotación de inquilinos y una alta demanda de empresas multinacionales y locales de alta envergadura interesadas en operar dentro de un entorno corporativo consolidado, seguro y estratégicamente ubicado.

Con un diseño arquitectónico que nació de observar como las personas se mueven, como trabajan, y como interactúan y buscando transformar la rutina en experiencia, esta expansión permitirá fortalecer significativamente el componente corporativo del complejo, promoviendo al mismo tiempo una importante revalorización del activo inmobiliario y una mayor diversificación de ingresos para el fideicomiso.

No se trata solo de más oficinas, sino como un entorno puede elevar la vida cotidiana, inspirar bienestar, impulsar la creatividad y fortalecer el sentido de comunidad. Se repensó Acrópolis desde su esencia, un lugar emblemático de Santo Domingo, con historia, pero buscando algo más humano, moderno, conectado con la naturaleza y la energía de su gente.

Con esta premisa, se trabajó en base a 3 elementos fundamentales, luz como eje central, que guía y conecta; naturaleza como equilibrio integrando vegetación que da bienestar, y espacios que fluyen, pasillos curvos y transiciones suaves que crean una experiencia emocional, no solo funcional.

Asimismo, el proyecto permitirá continuar adaptando Acrópolis Business Mall a las nuevas tendencias internacionales de trabajo, productividad y colaboración empresarial, integrando modernas experiencias corporativas con gastronomía, entretenimiento, conveniencia y hospitalidad dentro de un ecosistema integrado de negocios y estilo de vida.

La visión de futuro de Acrópolis continúa enfocada en la innovación constante, modernización de espacios, excelencia operacional y creación de experiencias diferenciadoras que permitan mantener el liderazgo del complejo dentro del mercado inmobiliario corporativo y comercial de la República Dominicana.

A más de 25 años de su inauguración, Acrópolis continúa consolidándose como un icono urbano de Santo Domingo, adaptándose exitosamente a las nuevas dinámicas del mercado y reafirmando su liderazgo como el primer y más reconocido Business Mall del país.

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



Análisis del entorno geográfico y competitivo

Acrópolis Business Mall y Citi Tower se encuentran ubicados en una de las zonas de mayor desarrollo corporativo, financiero y comercial de Santo Domingo. En esta área confluyen importantes desarrollos inmobiliarios, hoteles, torres residenciales y oficinas corporativas de alto nivel.

El polígono central de Santo Domingo concentra una alta densidad poblacional de nivel socioeconómico AB, así como una importante cantidad de ejecutivos y profesionales que se movilizan diariamente por motivos laborales.

Gracias a su ubicación estratégica, Acrópolis ha logrado consolidarse como un referente corporativo y comercial dentro de la ciudad, beneficiándose de un importante flujo peatonal y vehicular que fortalece tanto el componente comercial como el corporativo del complejo.

El desarrollo continuo de la zona representa una oportunidad importante para continuar fortaleciendo el posicionamiento de Acrópolis Business Mall como destino premium de oficinas, servicios y entretenimiento.

Análisis FODA

Fortalezas:

- Ubicación privilegiada sobre la avenida Winston Churchill.
- Diseño arquitectónico icónico en Santo Domingo.
- Estándares internacionales de construcción y seguridad.
- Amplio y seguro estacionamiento.
- Mix comercial y gastronómico diferenciado.
- Alto reconocimiento de marca.
- Excelente posicionamiento corporativo.
- Elevados niveles de ocupación en oficinas.
- Baja rotación de inquilinos.
- Recurso humano capacitado y consolidado.
- Seguridad y operación de clase mundial.

Oportunidades:

- Modernización y expansión de espacios corporativos.
- Revalorización del activo inmobiliario.
- Fortalecimiento del segmento corporativo.
- Diversificación de ingresos.
- Adaptación a nuevas tendencias de espacios de trabajo.
- Incremento del tráfico externo y experiencias estilo de vida.

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



Debilidades:

- Algunas áreas comunes requieren procesos continuos de modernización.

Amenazas:

- Incremento de la oferta de oficinas corporativas en la zona.
- Mayor competencia gastronómica y comercial.
- Cambios en hábitos de consumo y comercio electrónico.

Estrategia Comercial

Acrópolis Business Mall actualmente es un referente de hospitalidad, conveniencia y seguridad en Santo Domingo para todas aquellas empresas locales e internacionales que desean un espacio colaborativo y moderno que satisfaga las necesidades de sus ejecutivos y clientes.

En la actualidad, más de 2,000 personas laboran diariamente dentro de Citi Tower, generando un importante tráfico cautivo que fortalece el ecosistema comercial del complejo.

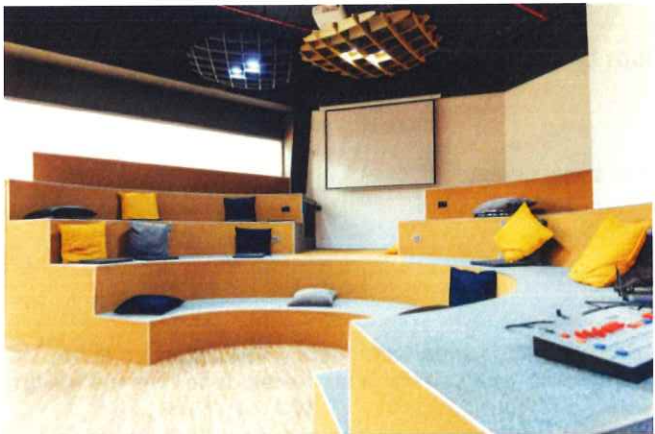
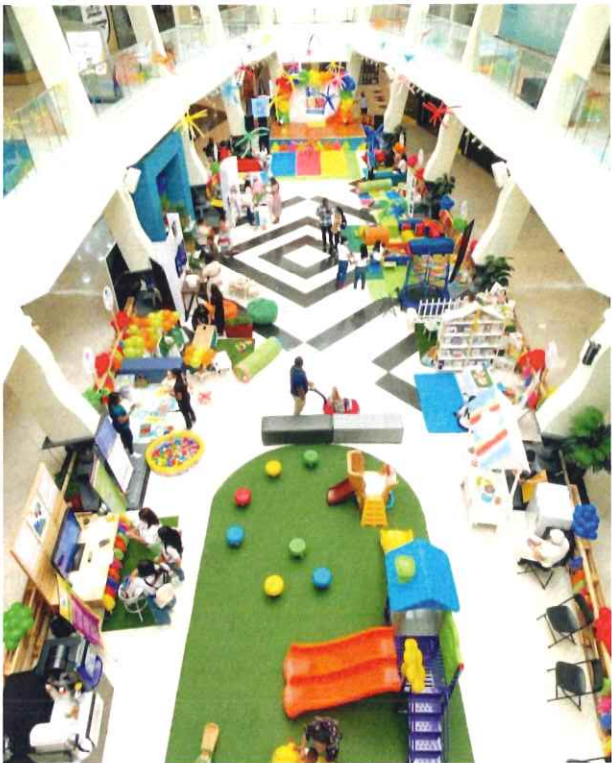
Como parte de su estrategia comercial y de posicionamiento, Acrópolis ha consolidado una propuesta diferenciadora basada en la integración entre vida laboral, gastronomía, entretenimiento, conveniencia y bienestar.

El complejo cuenta con una amplia variedad gastronómica local e internacional, restaurantes casuales y de alta cocina, entretenimiento, servicios financieros, tiendas de conveniencia, farmacias y experiencias orientadas al ejecutivo moderno.

Asimismo, Acrópolis desarrolla constantemente iniciativas orientadas a fortalecer la experiencia de sus visitantes y usuarios corporativos, consolidándose como una marca moderna, dinámica y alineada con las tendencias internacionales de hospitalidad y estilo de vida corporativo.

La nueva expansión corporativa permitirá fortalecer aún más esta visión estratégica, aumentando la capacidad arrendable del complejo y consolidando a Acrópolis Business Mall como una de las principales referencias inmobiliarias corporativas de uso mixto de la República Dominicana.

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



**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA
DE VALORES INMOBILIARIOS DE
RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU**



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



Vencimientos de Contratos

En los cuadros anexos a continuación podemos ver los contratos con sus respectivos vencimientos, el cálculo de la duración desde la fecha de firma del primer contrato y los años que los inquilinos más antiguos tienen en el centro. Es normal que los inquilinos de la Torre tengan varios años de estar ubicados en Acrópolis Tower y una rotación más fuerte en la parte comercial.

Sin embargo, estos clientes que cuentan con fecha de inicio del 2011 formaban parte de la torre y plaza antes de dicha fecha. Por lo tanto, los plazos de estadía en Acrópolis para dichos clientes es mayor al periodo reflejado en los cuadros que están a continuación al 30 de junio del 2026.

Area	Piso	Código Espacio Título	Sector	I/Cont	F/Cont	Vigencia Total	Vigencia Restante	Fecha Primer Contrato	Años en Acrópolis
Mall	1	PB-2	Comercial	1-jun.-22	1-jun.-27	5.0	0.9	6-dic.-05	20.6
	1	PB-2	Comercial	1-jun.-22	1-jun.-27	5.0	0.9	6-dic.-05	20.6
	1	PB-2	Comercial	1-jun.-22	1-jun.-27	5.0	0.9	6-dic.-05	20.6
	1	PB-2	Entretenimiento	8-feb.-19	1-jul.-28	9.4	2.0	8-feb.-19	7.4
	1	PB-2, PB-12	A & B	1-ago.-20	1-ago.-30	10.0	4.1		
	1	PB-3A	Servicio	1-nov.-16	1-nov.-30	14.0	4.3	24-oct.-11	14.7
	1	PB-3B	Servicio	1-ene.-21	19-abr.-26	5.3	(0.2)		
	1	PB-4 y PB-5	Servicio	2-may.-23	2-may.-28	5.0	1.8		
	1	PB-6	Servicio	1-ago.-23	31-jul.-26	3.0	0.1	1-nov.-11	14.7
	1	PB-2, PB-7, PB-10	Comercial	1-sep.-23	1-sep.-26	3.0	0.2		
	1	PB-8	Servicio	30-jun.-23	30-jun.-26	3.0	0.0	30-may.-11	15.1
	1	PB-9	Servicio	8-may.-24	8-may.-29	5.0	2.9		
	1	PB-11	Servicio	3-mar.-26	3-mar.-29	3.0	2.7	24-nov.-11	14.6
	1	PB-12	A & B	19-jun.-25	19-jun.-30	5.0	4.0	25-ago.-08	17.9
	1	PB-13	A & B	1-ago.-22	1-ene.-27	4.4	0.5		
	1	PB-14	Servicio	3-mar.-26	3-mar.-31	5.0	4.7		
	1	PB-17	Servicio	31-may.-24	31-may.-27	3.0	0.9		
	1	PB-18	Servicio	20-feb.-24	20-feb.-29	5.0	2.6	20-feb.-13	13.4
	1	PB-21	Servicio	1-oct.-21	1-ene.-28	6.3	1.5		
	1	PB-23	Comercial	1-jul.-24	1-jul.-27	3.0	1.0		
	1	PB-24	Comercial	1-jul.-18	1-jul.-28	10.0	2.0	1-jul.-18	8.0
	1	PB-27	A & B	25-sep.-17	25-sep.-26	9.0	0.2	6-sep.-16	9.8
							1.7		

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA
DE VALORES INMOBILIARIOS DE
RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU**



Area	Piso	Código Espacio Título	Sector	I/Cont	F/Cont	Vigencia Total	Vigencia Restante	Fecha Primer Contrato	Años en Acrópolis
Mall	3	P2-B	Comercial	5-ene.-25	1-may.-28	3.3	1.8		
	3	P2-BB	A & B	1-oct.-23	1-oct.-33	10.0	7.3	1-oct.-13	12.8
	3	P2-D	Servicio	1-may.-23	1-sep.-26	3.3	0.2	1-dic.-12	13.6
	3	P2-E	Servicio	1-mar.-23	1-mar.-29	6.0	2.7		
	3	P2-F	Servicios	15-mar.-19	15-mar.-28	9.0	1.7	15-mar.-16	10.3
	3	P2-H	Servicios	25-mar.-24	25-mar.-26				
	3	P2-I		0-ene.-00	0-ene.-00				
	3	P2-K	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-L	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-M	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-N	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-O	Construcción	1-feb.-24	1-feb.-29	5.0	2.6		
	3	P2-P, V1, Q,	Servicio	15-mar.-24	15-mar.-29	5.0	2.7		
	3	P2-R	Servicio	1-oct.-23	1-oct.-27	4.0	1.3		
	3	P2-S	Servicio	15-mar.-24	15-mar.-27	3.0	0.7		
	3	P2-V2	Servicio	15-mar.-24	15-mar.-29	5.0	2.7		
	3	P2-W		0-ene.-00	15-nov.-27				
	3	P2-YZ	Servicio	14-mar.-24	14-mar.-29	5.0	2.7	9-mar.-17	9.3
	3	P2-YZ	Servicio	17-ene.-24	17-ene.-27	3.0	0.6		
	3	P2-ZZ	Vacio			0.0			
							2.3		

Area	Piso	Código Espacio Título	Sector	I/Cont	F/Cont	Vigencia Total	Vigencia Restante	Fecha Primer Contrato	Años en Acrópolis
Mall	4	P3-S	A & B	9-may.-16	9-may.-26	10.0	(0.1)	1-jul.-11	15.0
	4	P3-Q		0-ene.-00	0-ene.-00	0.0	0.0		
	4	P3-S, T	A & B	21-ago.-23	21-ago.-26	3.0	0.1		
	4	P3-T	A & B	1-ago.-19	1-ago.-26	7.0	0.1		
	4	P3-V	Servicio	0-ene.-00	0-ene.-00	0.0	0.0		
	4	P3-ZZ		0-ene.-00	0-ene.-00	0.0	0.0		
							0.0		

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



Area	Piso	Código Espacio Título	Sector	I/Cont	F/Cont	Vigencia Total	Vigencia Restante	Fecha Primer Contrato	Años en Acrópolis
Torre									
	4	P3-A1,A2,C / P3-EFGHI	Servicio	1-ene.-21	1-jun.-30	9.4	3.9		
	4	P3-EFGHI, P-3M,N	Servicio	1-ene.-21	1-jun.-30	9.4	3.9		
	5	P4	Servicio	16-ago.-24	16-ago.-29	5.0	3.1		
	5	P4	Servicio	23-sep.-24	23-sep.-29	5.0	3.2		
	5	P4	Vacio			0.0	0.0		
	10	P5 D1	Vacio			0.0	0.0		
	12	P7-ABCD	Servicio	27-ago.-18	31-ene.-30	11.4	3.6		
	12	P7-EFG	Servicio	24-mar.-26	24-mar.-31	5.0	4.7	13-nov.-03	22.6
	16		Servicio	30-sep.-23	30-sep.-28	5.0	2.3	1-oct.-12	13.8
	16		Servicio	30-sep.-23	30-sep.-28	5.0	2.3	1-jul.-11	15.0
	17		Servicio	16-mar.-23	16-mar.-28	5.0	1.7		
	18	P12	Servicio	10-jul.-23	11-jul.-28	5.0	2.0	20-ago.-15	10.9
	19	P13	industrial	18-sep.-23	18-sep.-28	5.0	2.2	18-sep.-07	18.8
	22	P16	Servicio	15-jun.-16	1-oct.-28	12.3	2.3		
							2.1		

I/Cont = Inicio de Contrato
F/Cont = Finalización de Contrato

A continuación, se presenta la ocupación promedio ponderada de acuerdo a la cantidad de metros de los espacios que se aportaron al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU.

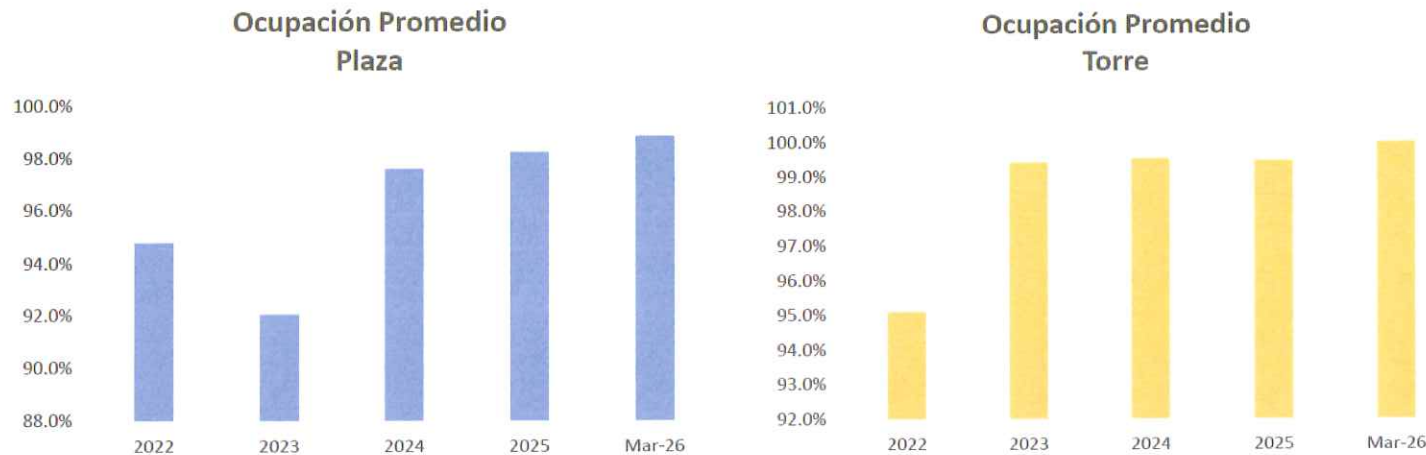
TORRE	2022	2023	2024	2025	Mar-26
Ocupación promedio	95.1%	99.4%	99.5%	99.5%	100.0%

PLAZA	2022	2023	2024	2025	Mar-26
Ocupación promedio	94.8%	92.1%	97.6%	98.3%	98.9%

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



La ocupación histórica promedio de los inmuebles:



Fuente: Contratos de Arrendamiento

En la ocupación histórica promedio de los inmuebles se puede observar la ocupación de la torre en un 99.5% en el año 2025. Al cierre del 2025 la plaza tuvo un crecimiento a 98.3%, alcanzando un promedio en conjunto de un 98.88% para este periodo. Asimismo, al corte de marzo de 2026, la Torre alcanzó una ocupación de 100%, mientras que la Plaza presentó una ocupación de 98.9%.

Morosidad Histórica

A continuación, se presenta la morosidad histórica promedio ponderada de acuerdo a la cantidad de metros de los espacios que se están aportando al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU.

PLAZA	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mar-2026
Días Mora Promedio	74	82	99	50	30	24	22	21	26

TORRE	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Mar-2026
Días Mora Promedio	2	2	12	3	5	4	10	6	9

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



Si observamos el comportamiento de la morosidad, se evidencia una mejora sostenida en la gestión de cobros de los inmuebles. En el caso de la Plaza, los días promedio de mora se han reducido de 74 días en el 2018 a 21 días en el 2025, lo que representa una disminución de 71.62% en un período de ocho años. Por su parte, la Torre mantiene niveles de morosidad considerablemente bajos, registrando 6 días promedio al cierre de 2025. Asimismo, con corte a marzo de 2026, la morosidad promedio se sitúa en 26 días para la Plaza y en 9 días para la Torre, reflejando una adecuada administración de las cuentas por cobrar y una favorable cultura de pago por parte de los arrendatarios.



Nota: La información del Análisis de Morosidad fue realizado por el Administrador de los Activos (Fideicomitente).

Activos del Fideicomiso

En este acápite se encuentran informaciones relevantes a manera de resumen sobre los activos que se van a transferir al FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU.

Los Activos Inmobiliarios aportados al Fideicomiso tienen las siguientes características: Están localizados dentro del territorio de la República Dominicana. Son inmuebles destinados a la operación comercial, al arrendamiento, el uso y disfrute oneroso y/o la percepción de frutos por usufructo o cualquier acto jurídico análogo a los anteriores, mediante el cual el Fideicomiso perciba ingresos por esos conceptos.

El Fideicomitente aportó al "FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02 - FU" los siguientes inmuebles para conformar el Patrimonio del Fideicomiso:

1. LOCAL COMERCIAL PB-2, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115022, CON UNA SUPERFICIE DE 432.32MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
2. LOCAL COMERCIAL PB-3A, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115023, CON UNA SUPERFICIE DE 169.68MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

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



3. LOCAL COMERCIAL PB-3B, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115024, CON UNA SUPERFICIE DE 152.48MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
4. LOCAL COMERCIAL PB-4, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115025, CON UNA SUPERFICIE DE 107.79MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
5. LOCAL COMERCIAL PB-5, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115026, CON UNA SUPERFICIE DE 177.41MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
6. LOCAL COMERCIAL PB-6, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115027, CON UNA SUPERFICIE DE 120.85MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
7. LOCAL COMERCIAL PB-7, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115028, CON UNA SUPERFICIE DE 23.31MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
8. LOCAL COMERCIAL PB-8, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115029, CON UNA SUPERFICIE DE 44.02MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
9. LOCAL COMERCIAL PB-9, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115030, CON UNA SUPERFICIE DE 46.53MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
10. LOCAL COMERCIAL PB-10, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115031, CON UNA SUPERFICIE DE 20.13MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
11. LOCAL COMERCIAL PB-11, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115032, CON UNA SUPERFICIE DE 128.31MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
12. LOCAL COMERCIAL PB-12, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115033, CON UNA SUPERFICIE DE 605.98MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
13. LOCAL COMERCIAL PB-13, C.1., PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115034, CON UNA SUPERFICIE DE 376.65MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
14. APARTAMENTO C.1. PLANTA BAJA, LOCAL PB-14, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315247, CON UNA SUPERFICIE DE 97.74MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
15. LOCAL COMERCIAL PB-17, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115038, CON UNA SUPERFICIE DE 61.10MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
16. LOCAL PB-18, PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115039, CON UNA SUPERFICIE DE 43.25MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
17. LOCAL COMERCIAL PB-21, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115041, CON UNA SUPERFICIE DE 27.66MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
18. LOCAL COMERCIAL PB-23, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115042, CON UNA SUPERFICIE DE 88.88MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01
19. LOCAL COMERCIAL PB-24, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115043, CON UNA SUPERFICIE DE 199.86MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
20. LOCAL COMERCIAL PB-27, C.1. PRIMER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115046, CON UNA SUPERFICIE DE 13.00MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01

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



21. APARTAMENTO C.2 PLANTA 1, LOCAL P1-AA, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315239, CON UNA SUPERFICIE DE 69.98MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
22. LOCAL COMERCIAL P1-B C.2. PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115049, CON UNA SUPERFICIE DE 56.86MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
23. LOCAL COMERCIAL P1-BB C.2. PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115050, CON UNA SUPERFICIE DE 562.16MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
24. LOCAL COMERCIAL P1-CC, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115051, CON UNA SUPERFICIE DE 228.06MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
25. LOCAL COMERCIAL P1-D, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115052, CON UNA SUPERFICIE DE 240.38MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
26. LOCAL COMERCIAL P1-DD, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115053, CON UNA SUPERFICIE DE 183.05MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
27. APARTAMENTO C.2., PLANTA 1, LOCAL P1-H, MATRICULA NO.0100315249, CON UNA SUPERFICIE DE 127.14MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
28. LOCAL COMERCIAL P1-I, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115056, CON UNA SUPERFICIE DE 82.61MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
29. LOCAL COMERCIAL P1-L, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115057, CON UNA SUPERFICIE DE 586.96MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
30. APARTAMENTO C.2., PLANTA 1 LOCAL P1-M DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315240, CON UNA SUPERFICIE DE 284.26MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
31. LOCAL COMERCIAL P1-N, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115059, CON UNA SUPERFICIE DE 185.41MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
32. APARTAMENTO C.2., PLANTA 1 LOCAL P1-O DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315242, CON UNA SUPERFICIE DE 94.75MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
33. LOCAL COMERCIAL P1-P, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115061, CON UNA SUPERFICIE DE 124.18MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
34. LOCAL COMERCIAL P1-QR, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115062, CON UNA SUPERFICIE DE 305.52MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
35. LOCAL COMERCIAL P1-U, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115065, CON UNA SUPERFICIE DE 166.70MT², UBICADO EN EL DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
36. LOCAL COMERCIAL P1-V, C.2, PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115066 CON UNA SUPERFICIE DE 133.52MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
37. LOCAL COMERCIAL P1-W, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115067, CON UNA SUPERFICIE DE 334.99MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
38. LOCAL COMERCIAL P1-Y, C.2., PLANTA 1 O PISO 1, SEGUNDO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115068, CON UNA SUPERFICIE DE 81.38MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

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



39. APARTAMENTO C.3., PLANTA 2 LOCAL P2-B DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315243, CON UNA SUPERFICIE DE 45.65MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
40. LOCAL COMERCIAL P2-BB, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115073, CON UNA SUPERFICIE DE 448.76MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
41. LOCAL COMERCIAL P2-D, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100078254, CON UNA SUPERFICIE DE 233.84MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
42. LOCAL COMERCIAL P2-E, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115075, CON UNA SUPERFICIE DE 143.25MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
43. LOCAL COMERCIAL P2-F, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115076, CON UNA SUPERFICIE DE 186.38MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
44. LOCAL COMERCIAL P2-H, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115078, CON UNA SUPERFICIE DE 154.14MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
45. APARTAMENTO C.3, PLANTA 2, LOCAL P2-I, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315238, CON UNA SUPERFICIE DE 178.10MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
46. LOCAL COMERCIAL P2-K, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115083, CON UNA SUPERFICIE DE 184.53MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
47. LOCAL COMERCIAL P2-L, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115084, CON UNA SUPERFICIE DE 275.17MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
48. LOCAL COMERCIAL P2-M, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115085, CON UNA SUPERFICIE DE 138.01MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
49. LOCAL COMERCIAL P2-N, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115086, CON UNA SUPERFICIE DE 168.49MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
50. APARTAMENTO C. 3., PLANTA 2, LOCAL P2-O, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315251, CON UNA SUPERFICIE DE 124.69MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
51. LOCAL COMERCIAL P2-P, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115088, CON UNA SUPERFICIE DE 159.61MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
52. LOCAL COMERCIAL P2-Q, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115089, CON UNA SUPERFICIE DE 151.26MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
53. LOCAL COMERCIAL P2-R, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115090, CON UNA SUPERFICIE DE 99.58MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
54. LOCAL COMERCIAL P2-S, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, TERCER NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115091, CON UNA SUPERFICIE DE 80.15MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
55. LOCAL COMERCIAL P2-V1, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, (TERCER NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115094, CON UNA SUPERFICIE DE 122.30MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
56. LOCAL COMERCIAL P2-W, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, (TERCER NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115096, CON UNA SUPERFICIE DE 242.18MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

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



57. LOCAL COMERCIAL P2-YZ, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, (TERCER NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115098, CON UNA SUPERFICIE DE 119.33MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
58. LOCAL COMERCIAL P2-ZZ, C.3., PLANTA 2 O PISO 2, (TERCER NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115099, CON UNA SUPERFICIE DE 83.00MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
59. LOCAL COMERCIAL P3-A1, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115100, CON UNA SUPERFICIE DE 23.76MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
60. APARTAMENTO C.4., PLANTA 3, LOCAL P3-A2, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100315245, CON UNA SUPERFICIE DE 56.34MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
61. LOCAL COMERCIAL P3-C, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115103, CON UNA SUPERFICIE DE 210.79MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
62. APARTAMENTO, C.4., PLANTA 3, LOCAL P3-EFGHI, NO.0100315250, CON UNA SUPERFICIE DE 888.03MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
63. LOCAL C.4, P3-P, PLANTA 3 PISO 3 CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRÍCULA NO. 0100115110, CON UNA SUPERFICIE DE 93.25MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
64. LOCAL COMERCIAL P3-N, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115108, CON UNA SUPERFICIE DE 96.76MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
65. LOCAL COMERCIAL P3-M, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115107, CON UNA SUPERFICIE DE 65.19MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
66. APARTAMENTO, C.4., PLANTA 3, LOCAL P3-Q, NO.0100315248, CON UNA SUPERFICIE DE 44.24MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
67. LOCAL COMERCIAL P3-S, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115113, CON UNA SUPERFICIE DE 105.37MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
68. LOCAL COMERCIAL P3-T, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115114, CON UNA SUPERFICIE DE 70.53MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
69. LOCAL COMERCIAL P3-V, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115116, CON UNA SUPERFICIE DE 2,165.06MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
70. LOCAL COMERCIAL P3-ZZ, C.4., PLANTA 3 O PISO 3, (CUARTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115117, CON UNA SUPERFICIE DE 13.17MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
71. LOCAL COMERCIAL P4, C.5., PLANTA 4 O PISO 4, (QUINTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115118, CON UNA SUPERFICIE DE 743.75MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
72. LOCAL P5 D1 PISO 5, (SEXTO NIVEL SOBRE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115119, CON UNA SUPERFICIE DE 1,511.05MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
73. LOCAL COMERCIAL P7-A, D.3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115121, CON UNA SUPERFICIE DE 280.16 MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
74. LOCAL COMERCIAL P7-B, D.3, PISO 7 (OCTAVO NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115122, CON UNA SUPERFICIE DE 209.94 MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
75. LOCAL COMERCIAL P7-C, D.3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115123, CON UNA SUPERFICIE DE 188.48 MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

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



76. LOCAL P7-D, D3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115124, CON UNA SUPERFICIE DE 188.50MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
77. LOCAL P7-E, D3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115125, CON UNA SUPERFICIE DE 188.51MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
78. LOCAL P7-F, D3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115126, CON UNA SUPERFICIE DE 242.58MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
79. LOCAL P7-G, D3, PISO 7 (OCTAVO DE NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115127, CON UNA SUPERFICIE DE 284.74MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
80. LOCAL COMERCIAL P10, D6, PISO 10 (DECIMO PRIMERO A NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115129, CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
81. APARTAMENTO D-7, PISO 11, (DECIMO SEGUNDO NIVEL DE TIERRA), LOCAL P11 DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100371820 CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
82. LOCAL COMERCIAL P12 D.8, PISO 12 (DECIMO TERCERO A NIVEL DE TIERRA) DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO. 0100115131 CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
83. LOCAL P13, D9, PISO 13 (DECIMO CUARTO A NIVEL DE TIERRA), DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115132, CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.
84. LOCAL COMERCIAL P16, D.12, PISO 16, DEL CONDOMINIO ACROPOLIS, MATRICULA NO.0100115135, CON UNA SUPERFICIE DE 1,582.93MT², UBICADO EN DISTRITO NACIONAL, SOLAR 1, MANZANA 1749, DC 01.

RIESGOS DE LA EMISIÓN

Factores de Riesgo más significativos

El público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y en especial en los factores de riesgo que se describen a continuación. Dichos factores de riesgo no son los únicos a los que se enfrentan los Inversionistas. Existen otros riesgos que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían afectar en forma adversa a los Inversionistas.

Riesgos de los Activos del Fideicomiso

Riesgos de los Activos Limitados del Fideicomiso. El Fiduciario responderá del pago de los Valores Inmobiliarios de Renta fija del Fideicomiso exclusivamente con cargo al patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, cuyos flujos consisten en los recursos que se deriven de la renta, operación, uso, y explotación de los Activos Inmobiliarios. Por tanto, los inversionistas deben estar conscientes que la fuente de pago de los intereses de los Valores Inmobiliarios de Renta fija del Fideicomiso consiste exclusivamente de las utilidades que genere el Fideicomiso derivadas de la renta, operación, uso y explotación del Patrimonio Fideicomitido. El pago y amortización del capital corresponde al Fideicomiso realizarlo en el plazo establecido en cada una de las emisiones del programa de emisión.

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



Mitigación:

Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende, no se pueden mitigar. Los activos que respaldan el programa de emisión son generadores del flujo de caja necesario para respaldar los intereses del programa de emisión y el pago de la amortización al vencimiento de cada emisión. El activo cuenta con suficiente flujo de caja para cumplir con sus obligaciones de pago al capital e intereses de manera periódica. En caso de imposibilidad de realizar el pago a las obligaciones del programa de emisiones, este se encuentra sobrecolateralizado con los activos que los respaldan para proceder con la liquidación anticipada del patrimonio posterior a la venta de estos activos para honrar las obligaciones con los Tenedores de Valores y suplidores del Fideicomiso.

Riesgos de disminución o detrimento del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario tiene la obligación de conservar los Activos Inmobiliarios en su integridad mientras estén desocupados, el riesgo de no proporcionar un adecuado mantenimiento a dichos locales podría deteriorar el valor del patrimonio fideicomitido, por lo tanto, es obligación del Fiduciario verificar que se lleve a cabo el mantenimiento y proteger a los Activos Inmobiliarios frente a terceros estando obligado a notificar y llevar las acciones que se indican en el Fideicomiso.

Mitigación:

Este riesgo se puede mitigar realizando mejoras a los inmuebles y el mantenimiento necesario para conservarlos mientras están desocupados. Está definido en el prospecto hacer inversiones de capital (CAPEX) periódicamente al activo desocupado de acuerdo a las necesidades de mejoras que el inmueble necesite para mantener los estándares y poder competir con las demás ofertas que hay en la zona con la finalidad de alquilar estos inmuebles y así no deteriorar los inmuebles que respaldan cada emisión del programa de emisiones. BBC como administrador de los activos cuentan con más de 20 años administrando dichos inmuebles y cuenta con la experiencia y el equipo necesario para continuar administrando de manera profesional el activo de manera oportuna.

Riesgos de morosidad: Este riesgo se refiere a la posibilidad de ocurran acumulaciones de impagos o tardanzas de los alquileres y sus cargos adicionales que puedan generar.

Mitigación:

En los contratos de alquiler existen penalidades materiales mediante la aplicación de tasas por día de mora esto mitiga el incremento en la morosidad. Una correcta gestión y entendimiento de la situación del inquilino permite mitigar esta exposición. El administrador cuenta con un departamento de cobros que siempre está al tanto de la antigüedad de los inquilinos.

Riesgo por desocupación de los inmuebles: Este riesgo se refiere a la desocupación que pueda ocurrir debido a situaciones no pronosticadas en la que los inquilinos tengan la necesidad de mudarse a otro local por temas de espacios, precios de alquileres u otras características que el inquilino considere importante para hacer un cambio.

Mitigación:

Una adecuada gestión de los inquilinos es la clave para mitigar dicho riesgo. El administrador al menos seis meses antes del vencimiento del contrato comienza un diálogo con el inquilino para entender su situación y necesidades. Sobre esta base no deberían de ocurrir situaciones no pronosticadas de salida de inquilinos. Las renegociaciones se llevan a cabo tomando en cuenta la importancia del inquilino para la estrategia de la Plaza y Torre.

Una desocupación material se mitiga mediante una adecuada administración de la mezcla de inquilinos entre la torre de oficinas y la plaza. BBC con más de 20 años de administrar la Torre tiene dicha experiencia. Puntualmente en la Torre los inquilinos son las principales compañías multinacionales las cuales han realizado inversiones muy fuertes en sus oficinas y sistemas de información los cuales limitan la flexibilidad de poder reubicarse y los contratos de arrendamiento tienen cláusulas de penalidad fuertes en caso de rescisión anticipada. Adicionalmente Acrópolis está ubicado en la mejor área de Santo Domingo donde converge el centro financiero y comercial.

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



Riesgos de concentración de Inquilinos: En razón de que los Activos Inmobiliarios son locales comerciales y de oficinas, en algunos casos un inquilino ocupa más de un local, por tanto, la desocupación de un Inquilino puede implicar la desocupación de uno o más locales comerciales.

Mitigación:

Una manera de mitigar es negociar los contratos de forma escalonada para que los vencimientos no coincidan con el otro. Por otra parte, el hecho de que los inquilinos estén concentrados, tenga más de un local y que en los mismos hayan realizado remodelaciones para acomodar los inmuebles a sus necesidades, proyecta confianza y planificación por parte de los inquilinos. Realización de mejoras que amplíen los inmuebles que tengan esta posibilidad aumentando la cantidad de locales alquilados del inmueble y a medida que se alquilen va reduciendo la diversificación.

Riesgo de concentración de cantidad de locales en un mismo inmueble: El 100% de la fuente de ingreso se encuentra en Acrópolis Plaza y Business Center.

Mitigación

En caso de que ocurra un siniestro que cause que algún local de la plaza no pueda operar, los flujos se mitigaran mediante una póliza de interrupción de negocio donde los flujos están seguros para pagar las tasas de interés pactadas a los tenedores para que en caso de un siniestro el fideicomiso siga recibiendo los flujos por un monto de hasta 2 millones de dólares y siga cumpliendo con sus obligaciones.

Riesgos de los Valores

Riesgo de la oferta. Existe el riesgo de la no existencia de un mercado secundario para los Valores de este Fideicomiso. Esto se le puede atribuir a la carencia de este tipo de productos en el mercado, no se puede asegurar la existencia de un mercado secundario para los valores u ofrecer garantía alguna respecto a las condiciones que puedan afectar el mercado de dichos valores en el futuro, ni las condiciones en las cuales podrían en su caso enajenar dichos valores.

Mitigación:

Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende, no se pueden mitigar. El riesgo de la oferta del instrumento no presenta mayor riesgo que el propio del mercado de Valores de la República Dominicana. El mercado de Valores continúa desarrollándose y cada vez está más acostumbrado a este tipo de productos.

Riesgo de tasa de interés: existe un riesgo de una disminución de las tasas de los préstamos en instituciones de intermediación financiera lo que podría generar el repago anticipado a los tenedores que la emisión deje de ser competitiva para el Fideicomitente. Existe el riesgo de que otros instrumentos de Renta Fija en el mercado más atractivo que las emisiones objeto del presente prospecto.

Así mismo si disminuyen los intereses en los instrumentos de corto plazo de las inversiones realizadas en instrumentos de liquidez por el patrimonio en el mercado financiero, esto puede afectar negativamente el rendimiento de los recursos líquidos.

Mitigación:

Algunos de estos riesgos son inherentes de los ciclos económicos, por ende son difíciles de mitigar.

Riesgo de Crédito de los Valores

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



Riesgo de tipo de cambio. En este fideicomiso existe un riesgo cambiario, la razón principal es que la emisión se está realizando en una moneda distinta a la moneda local, en consecuencia, cualquier variación negativa de la tasa cambiaria puede afectar el desempeño de los valores del fideicomiso al momento de cubrir sus obligaciones en peso dominicano.

Mitigación:

Estos son riesgos inherentes del mercado, por ende, no se pueden mitigar, sin embargo, las mensualidades de los contratos están pactados en dólares para evitar fluctuaciones en la recepción de los ingresos.

Riesgo de crédito: Existe el riesgo de que las condiciones del mercado imposibiliten la gestión de financiamientos para la adecuación de espacios para alquilar.

Mitigación:

Estos son riesgos inherentes del mercado, por ende, no se pueden mitigar.

Riesgo de impago del Intereses

El riesgo de impago de los intereses fijos pactados objetos del presente prospecto por parte del fideicomitente por falta de liquidez o por una desocupación masiva de los inquilinos.

Mitigación:

El Fideicomiso tiene una reserva para el pago de intereses que es retenida al comienzo de la emisión. Es importante recalcar que los flujos de caja son suficientes para cubrir los compromisos periódicos. Si en algún momento existe un incumplimiento por falta de pago en las obligaciones de la Renta Fija porque los flujos de efectivos no son suficientes respaldo, se podría proceder con la liquidación anticipada de conformidad con el procedimiento indicado en el artículo 27 del acto constitutivo y disponer la venta de los activos. Es importante resaltar que el riesgo del impago se puede mitigar con las reservas del FONDO DE LIQUIDEZ para el pago de los cupones.

Riesgo de impago del Capital: Existe el riesgo de que el fideicomiso no cuente con los recursos necesarios para cubrir las obligaciones del capital de la deuda objeto del presente prospecto al vencimiento de cada una de las emisiones del presente programa de emisiones.

Mitigación:

El capital de la acreencia objeto del presente prospecto esta pautado al vencimiento de cada emisión, donde procederá con pago del capital a medida que se vayan venciendo cada una de las emisiones en distintas fechas de vencimiento. Como consecuencia, cada vez que esto pase, habrá una reducción de los valores en circulación hasta concluir con la amortización del capital de cada una de las emisiones en circulación, tomando en cuenta que el vencimiento del fideicomiso es de hasta 15 años. En el evento de insolvencia, se procederá con la disposición de los activos tomando en cuenta que la cobertura adicional es de 4.62 veces a la fecha de aprobación del presente documento para cumplir con la obligación de la emisión de renta fija con los tenedores de valores saldando la totalidad de los valores en circulación.

Riesgo de cobertura del Capital Renta Fija acreedores con los activos que respalda los valores: Existe un riesgo de que por devaluación o deterioro el capital no este cubierto en la totalidad por los activos que garantizan las emisiones objeto del presente prospecto

Mitigación:

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

El índice de cobertura de la deuda al momento de constitución del Fideicomiso con respecto al valor del activo objeto del presente prospecto fue de 4.49 veces. Esto quiere decir que en ese momento estuvo cubierto 4.49 veces por encima del valor del programa de emisiones con el activo que la respalda. Como resultado de la actualización de la tasación de los activos de fecha seis (06) de abril de 2026, el índice de cobertura ascendió a 4.62 veces. Con esto se puede evidenciar un crecimiento en la cobertura de la deuda por la apreciación del activo.

Riesgos del Fideicomiso

Riesgo de fallas de las plataformas tecnológicas. El Fiduciario es vulnerable al fallo de los sistemas de tecnología de información y de seguridad. Cualquier degradación, interrupción significativa, fallo o falta de capacidad de cualquiera de los sistemas de la plataforma tecnológica del Emisor, podría ocasionar el fallo en completar transacciones a tiempo o en registrarlas correctamente en sentido general.

Mitigación:

Se puede intentar controlar este riesgo realizando las actualizaciones y mejoras protecciones de los sistemas de información y el software de la fiduciaria. Este riesgo a pesar de los esfuerzos que se realicen es impredecible su mitigación porque es dependiente tecnologías y su desarrollo.

Riesgos Operativos relacionados con la gestión del Fideicomiso. Es el riesgo de pérdidas directas o indirectas resultantes de procesos inadecuados o fallidos, o actos del personal de la Fiduciaria. Este tipo de riesgo es el más común en la práctica fiduciaria por lo cual la Fiduciaria debe contar con personal experto y calificado. El Fiduciario cuenta con el personal calificado para la operación y administración fiduciaria, no obstante, el riesgo operativo atañe a su vez a los errores humanos que el momento de la operación llegasen a ocurrir.

Mitigación:

El Fiduciario cuenta con un personal calificado para la constitución, administración y operación de los fideicomisos que tiene en su cartera. El personal directivo como sus asesores cuentan con experiencia fiduciaria nacional e internacional. Este riesgo se puede mitigar a través de manuales, medidas y controles utilizados en las mejores prácticas fiduciarias.

Riesgo Legal de efectividad en la aplicación de las leyes. La correcta y oportuna aplicación de las leyes y la habilidad de los tribunales dominicanos de hacer cumplir las mismas y de proteger los derechos de los agentes económicos es esencial para el buen desenvolvimiento de los negocios. El Fiduciario depende del marco legal y jurídico para llevar a cabo los fines del Fideicomiso. El riesgo legal puede considerarse como la pérdida potencial o peligro en que se puede incurrir en la operación fiduciaria ocasionada por varios factores entre los que se destaca el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables al Fideicomiso.

Mitigación:

Para la mitigación de este riesgo la fiduciaria se encuentra preparada con el personal jurídico interno y externo necesario que brindara la asesoría para el conocimiento y cumplimiento de la normatividad y legislación aplicable, para que los inversionistas tengan la mayor seguridad jurídica posible.

Riesgo de Liquidez Inmediata de los Tenedores de Valores: Este riesgo se refiere a la tolerancia que deben poseer los tenedores para enfrentar la falta de liquidez al corto plazo que tendrán al obtener los valores.

Mitigación:

Este riesgo puede mitigarse mediante una adecuada evaluación del perfil de riesgo de los potenciales inversionistas, procurando que los valores emitidos por el Fideicomiso sean adquiridos por tenedores cuya tolerancia al riesgo sea consistente con las características y riesgos asociados a la inversión.

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



Riesgos del orden público. El fiduciario tiene la obligación de realizar todos los registros o de cumplir con la normatividad aplicable al Fideicomiso como los registros y actualizaciones de la inscripción del Fiduciario como Fiduciario en la Superintendencia del Mercado de Valores, ya que el incumplimiento de esta obligación puede traer como consecuencia la imposición de multas o sanciones con cargo al Fideicomiso.

Mitigación:

Es en responsabilidad de la Fiduciaria cumplir con las obligaciones legales correspondientes para prevenir este tipo de inconvenientes.

Riesgos del Negocio inmobiliario

Riesgo de la duración de los contratos de arrendamiento. El Fiduciario no puede asegurar la continuidad de los contratos de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, lo cual provee al Fiduciario de los recursos y flujos para la conformación del activo líquido del Patrimonio Fideicomitado y, por tanto, los recursos para el pago de los Valores de Fideicomiso. No obstante, el Fiduciario a través del Administrador contratado para tales efectos, tiene la obligación de procurar que los Activos Inmobiliarios se encuentren en óptimas condiciones y procurar su arrendamiento. El programa de emisiones tiene un plazo de vencimiento de hasta 15 años y la duración promedio de los contratos a la fecha de la elaboración del presente prospecto es de aproximadamente 2.3 años promedio, al mes de mayo 2026.

Mitigación:

Los contratos no cuentan con renovación automática, sin embargo, sus inquilinos han realizado inversiones materiales en mejoras a los locales para la adaptación a sus necesidades (tanto en el espacio físico como en sistemas de información), lo que puede dar indicios de que este riesgo no afecte los ingresos del patrimonio. Los inquilinos históricamente han mostrado consistentemente continuidad en las renovaciones de los mismos. Para mitigar el efecto económico de una salida repentina existen penalidades por terminación del contrato de manera anticipada. Adicionalmente el inmueble está localizado en una ubicación Premium, donde se está desarrollando un destino corporativo importante.

Riesgo de impago del Intereses Acreedores Secundarios

Existe el riesgo de impago de los intereses pactados con los Acreedores Secundarios por falta de liquidez en el Fideicomiso.

Mitigación:

Estos financiamientos podrán ser tomados si cumplen con lo requerido en la política de endeudamiento que se encuentra en el artículo sexto (6) del acto constitutivo.

Riesgo de concentración geográfica: Mide la concentración de los inmuebles en una única ciudad, donde se asume el riesgo de que las condiciones económicas, políticas y sociales tiene un impacto importante sobre la rentabilidad.

Mitigación:

Este riesgo se puede mitigar con la diversificación de los inquilinos dentro de los inmuebles sumándole la ubicación privilegiada del inmueble.

Riesgo de crédito de los Alquileres: Es la posibilidad de pérdida debido al incumplimiento de los inquilinos que con lleva el no pago, el pago parcial o la falta de oportunidad en el pago de las obligaciones pactadas.

Mitigación:

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



Este riesgo se puede mitigar con una adecuada gestión durante las renovaciones a los alquileres, así como en la oportuna gestión de los inquilinos nuevos al momento de la notificación del inquilino. El administrador de los activos tiene esta labor dentro de sus responsabilidades, y cuenta con más de 20 años de experiencia en la gestión de estos inmuebles, habiendo superado la crisis de la Pandemia oportunamente.

Riesgos del sector inmobiliario Este riesgo corresponde a las variaciones significativas de los ciclos económicos que pueda afectar directamente el valor del inmueble que forma el patrimonio fideicomitado.

Mitigación:

Estos son riesgos inherentes a la figura, por ende, no se pueden mitigar. Los valores de la presente emisión están sujetos a los riesgos del propio país. Si bien el sector inmobiliario puede verse afectado en un ciclo económico, dicha afectación es mitigada teniendo un inmueble en una ubicación estratégica y con inquilinos corporativos y embajadas como lo son los de Acrópolis.

Riesgos por desastres naturales: Este riesgo se refiere a la ocurrencia de un desastre natural causado por las variaciones climáticas (Ciclón, huracán, Terremotos, inundaciones, incendios, etc...) que pueda causar una pérdida significativa o total del inmueble afectando los ingresos durante el periodo de su reparación o reconstrucción.

Mitigación:

La Torre Acrópolis fue construida con los más avanzados sistemas de seguridad de construcción dados por Citibank. El sistema constructivo y de seguridad mitiga el nivel de daño potencial ante un desastre natural. Adicionalmente la pérdida física se mitiga con la póliza de seguro solicitada del 100% del valor de los activos inmobiliarios. El riesgo de los flujos se va a mitigar mediante una póliza de interrupción de negocio que aseguran los flujos de los tenedores para en caso de un siniestro el fideicomiso siga recibiendo los flujos. Estos acontecimientos de fuerza mayor que interrumpan el cobro de los alquileres no afectarían el flujo de los inversionistas durante la reconstrucción del activo inmobiliario utilizando la remuneración recibida de la póliza todo riesgo del valor del activo, aunque no es muy común que un suceso de esta índole ocurra. Esta póliza solo cubriría la interrupción por daños directo a estos locales en base a la cobertura de la póliza de seguros de incendio vigente al momento de la pérdida. La póliza incluye un monto de hasta US\$2,000,000, lo cual representa aproximadamente 35% de los ingresos netos, dando la oportunidad para la reconstrucción de uno o varios locales y su posterior puesta en operación.

Presupuesto del fideicomiso, Modelo Financiero y Estructura del Financiamiento

Los ingresos del FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA ACROPOLIS 02-FU están compuestos por los alquileres de los arrendamientos de los Activos Inmobiliarios que forman parte de su patrimonio, los intereses ganados de las inversiones realizadas por el patrimonio líquido y la ganancia de capital al momento de realizar la venta de las inversiones que se realicen en instrumentos contemplados en la política de inversión y los ingresos y flujos que reciba el Patrimonio Fideicomitado como contraprestación de la explotación comercial de los Activos Inmobiliarios.

Los egresos del fideicomiso son los Gastos de Emisión que correspondan al Fideicomiso y no sean cubiertos por el Fideicomitente, los Gastos del Fideicomiso y Gastos de Administración, definidos en el Acto Constitutivo. Además, los gastos que son necesarios para llevar a cabo el servicio de arrendamiento de los locales y las comisiones de las partes y en general para el cumplimiento del Objeto del Fideicomiso, Pago de Capital e intereses de los valores y de los financiamientos adicionales que sean aprobados mediante la asamblea de tenedores.

Derechos sobre el residual

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



El Fideicomitente, en calidad de Beneficiario, puede recibir hasta el cien por ciento (100%) del residual de los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso posterior a realizar la prelación de pagos indicada en el acápite 15.2 del acto constitutivo, en los términos, proporción y prelación que corresponda.

Comisiones y gastos a cargo del fideicomiso

El Fideicomiso tendrá a su cargo los Gastos de Fideicomiso, los Gastos de Emisión y los Gastos de Administración, en los términos y orden de prelación establecidos en el 16.3 del Prospecto y en los Artículos 1.2.28, 1.2.29, 1.2.30 y 1.2.31 del Acto Constitutivo de Fideicomiso.

Gastos de Emisión

A continuación, se listan los gastos iniciales principales, para mejor detalle ver que están detallado con sus respectivos porcentajes en el acápite 17.6 del prospecto. A saber:

1. Tarifa por derecho a inscripción en la SIMV del Programa de Emisiones y el registro de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA.
2. Tarifa SIMV por depósito de documentos.
3. Honorarios por concepto de estructuración de la Fiduciaria
4. Pago de los derechos, impuestos y/o cuotas para la inscripción en la SIMV el Programa de Emisiones y el registro de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA y la Dirección General de Impuestos Internos, respectivamente.
5. Calificación de Riesgos del Fideicomiso.
6. Honorarios del Auditor Externo.
7. Gastos Legales correspondientes a los actos auténticos mediante el cual quedaran representados los valores de oferta pública por medio de anotaciones en cuenta.
8. Gastos de Mercadeo relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de Valores de Fideicomiso, salvo los honorarios del Agente Colocador que provendrá producto de cada colocación de las emisiones objeto del Acto Constitutivo.
9. Comisión Agente Colocador (CCI) 0.75% por la Colocación primaria con base en mejores.

Para la primera emisión, los gastos identificados en los numerales 1 al 7 serán asumidos por el Fideicomitente. En las emisiones subsiguientes, dichos gastos serán cubiertos por el Fideicomiso. Por su parte, el gasto identificado en el numeral 9 será asumido por el Fideicomitente con ocasión de cada emisión realizada.

Tarifas periódicas Depósito

Centralizado de Valores (CEVALDOM)

Durante la vigencia del Programa de emisiones múltiples podrán existir comisiones de custodia y administración, entre otras, a cargo del inversionista. El pago de tarifas y demás cargos correspondientes a las cuentas de depósito de los inversionistas correrán por cuenta de los Agentes de Depósito (en el caso de los potenciales inversionistas, éste es su correspondiente Intermediario de Valores).

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



Sin embargo, según lo dispuesto en el Artículo 357 del Reglamento de Mercado de Valores, los Agentes de Depósito podrán transferir los referidos cargos a los inversionistas. En este caso, el Agente de Depósito hará constar este hecho en el contrato que suscriba con el inversionista.

Las tarifas y comisiones que resulten aplicables podrán ser consultadas en las páginas de internet de los intermediarios de valores y, en caso de que el Agente de Depósito fuere transferir las comisiones cobradas por el depósito centralizado de valores al inversionista, las tarifas cobradas por dicha entidad podrán ser consultadas a través de su página web o directamente con su intermediario de valores.

Al momento de la elaboración del presente Prospecto, las tarifas de CEVALDOM son las siguientes:

- a) Registro del Programa de Emisiones: DOP 250,000 cada vez que ocurra;
- b) Comisión por custodia mensual: DOP 0.0061% mensual monto promedio mensual de custodia registrado en las cuentas bajo su administración.
- c) Transferencia de los Valores del mismo titular: DOP 300.00 cada vez que ocurra.

CEVALDOM se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la SIMV.

Los Intermediarios que por En otro orden, en caso de que el inversionista desee comprar o vender los valores en el Mercado Secundario, a través de la BVRD, deberá pagar una comisión de 150 pesos por cada millón, a través del intermediario de valores, sobre el valor a ser liquidado por operación. Queda a discreción del intermediario de valores de asumir dicha comisión. Dicha comisión puede variar en la vida del valor. La BVRD se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento previa autorización de la SIMV. En base a lo establecido en las disposiciones del artículo 360 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, No. 479-08, el fideicomiso soportará las costas usuales de convocatoria y de celebración de las asambleas generales y de la publicidad de sus decisiones.

El porcentaje por custodia mensual se calcula sobre el volumen promedio de valores depositados en la cuenta de custodia. En su carácter de Fiduciario no es responsable de aquellos cargos que puedan ser adicionados y no mencionados en el presente Prospecto de Emisión relacionados al inversionista.

Gastos del Fideicomiso:

A continuación, se listan los gastos del fideicomiso, para mejor detalle ver que están detallado con sus respectivos montos en el acápite 16.6 del prospecto de emisión. A saber:

- a) Honorarios fiduciarios;
- b) Servicios legales, de custodia, de inscripción.
- c) Gastos y honorarios para auditores externos.
- d) Gastos y/o comisiones bancarias.
- e) Gastos de tasaciones del Patrimonio del Fideicomiso que deba llevar el Fiduciario conforme la Ley Aplicable.
- f) Impuestos, cargos, cuotas y derechos a cargo del Fideicomiso.
- g) Costos derivados de reportar a los Tenedores de Valores o a cualquier órgano regulatorio, si fuere necesario.
- h) Gastos de mantenimiento de la emisión que el Fiduciario deba efectuar conforme a la Ley Aplicable incluyendo sin limitar a los gastos necesarios para mantener el registro de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA en la BMVRD.

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



- i) Gastos necesarios para mantener el registro y listado de los VALORES DE FIDEICOMISO DE RENTA FIJA en la SIMV y CEVALDOM.
- j) Honorarios de la Calificadora de Riesgo, incurridos durante la vigencia del Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Acto Constitutivo, el prospecto de emisión y el respectivo contrato suscrito con éste.
- k) Gastos que ocasionen la convocatoria y la realización de la Asamblea de Tenedores de Valores.
- l) Honorarios del Administrador de los Activos, incurridos durante la vigencia del Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Acto Constitutivo y el respectivo contrato suscrito con éste
- m) Gastos relacionados con la liquidación del Fideicomiso.

Gastos de Administración.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN: Significa, con respecto a los Activos Inmobiliarios, todos y cualquier gasto relacionado con los mismos, que incluyen:

- (i) Gastos relacionados con las mejoras, reparación o remodelación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior;
- (ii) Gastos incurridos por el Fideicomiso en relación con las inversiones en mejoras de los Activos Inmobiliarios y la evaluación, adquisición, venta, o cobertura de la misma, incluyendo, gastos preoperativos, diseño de proyectos, ingeniería, arquitectura, licencias y permisos;
- (iii) Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios;
- (iv) Primas de seguros;
- (v) Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;
- (vi) Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso;
- (vii) Cuota de mantenimiento al condominio de los inmuebles que no se encuentren ocupados que formen parte del patrimonio del Fideicomiso;
- (viii) Gastos de colocación de los inmuebles no ocupados;

Los Gastos de Administración se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, establecido en el Artículo 1.2.29 del acto constitutivo (Gastos de Administración).

Comisiones y gastos durante la vigencia del programa

En esta tabla se encuentran los montos máximos anuales correspondientes al programa de emisiones utilizando como base el monto a emitir. Para determinar los montos máximos se ha tomado en cuenta los rubros del presupuesto anexo en el acápite 16.3 del prospecto.

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



Tipo de Gasto	Concepto	Maximo	Moneda
Gastos de Emisión	CEVALDOM Registro Programa de Emisiones a partir de la 2da emision	3,950.01	USD
Gastos de Fideicomiso	Honorarios por Administración - BBC	1,321,680.34	USD
Gastos de Fideicomiso	Honorarios por Administración Fiduciaria	180,000.00	USD
Gastos de Fideicomiso	Servicios legales, de custodia, de inscripción	19,690.15	USD
Gastos de Fideicomiso	CEVALDOM Custodia de Valores	1,220.00	USD
Gastos de Fideicomiso	Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	11,814.09	USD
Gastos de Fideicomiso	Convocatoria y Celebracion de Asamblea de Tenedores	15,752.12	USD
Gastos de Fideicomiso	Honorarios Declaracion Jurada Impositiva	1,969.01	USD
Gastos de Fideicomiso	Tasación anual	13,192.40	USD
Gastos de Fideicomiso	Gastos auditoria anual	16,736.63	USD
Gastos de Fideicomiso	Gastos calificadora de riesgos	17,721.13	USD
Gastos de Fideicomiso	BVRD Mantenimiento emisión (mensual)	600.00	USD
Gastos de Fideicomiso	Representante Común Aportantes	6,259.51	USD
Gastos de Fideicomiso	CEVALDOM agente de pagos (Intereses y Capital)	1,694.00	USD
Gasto de Administración	Gastos Legales Cierre nuevos contratos y renovaciones contratos de alquiler	169,471.59	USD
Gasto de Administración	CAPEX Locales pendientes de colocar (Inversión)	110,077.32	USD
Gasto de Administración	Costo cuota de Mantenimiento Locales Vacios al condominio	44,305.99	USD
Gasto de Administración	Gastos de colocación de los inmuebles no ocupados	24,379.89	USD
Gasto de Administración	Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	236,281.80	USD
Gasto de Administración	Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso	39,380.30	USD
Gasto de Administración	Primas de seguros;	907,451.16	USD
Gasto de Administración	Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos	39,380.30	USD
Gasto de Administración	Inmobiliarios;		
Gasto de Administración	Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;	19,690.15	USD

Fiduciaria Universal no podrá cobrar al fideicomiso los gastos que no se encuentren expresamente previstos en el contrato de emisión del programa de valores de fideicomiso, el prospecto del programa de emisiones de valores de fideicomiso o en sus contratos por servicios.

Presupuesto

Supuestos:

1. Crecimiento valor edificio: para ser conservadores no estamos considerando ningún aumento en el valor del edificio.
2. Crecimiento Gastos Administración Fideicomitente: Se proyecta un crecimiento del 3% en estos gastos. Es común proyectar un aumento anual en los gastos administrativos para cubrir posibles incrementos en los costos operativos, salarios del personal, y otros gastos relacionados con la gestión del fideicomiso.
3. Crecimiento Colocación Locales Vacíos: Aunque se espera que la ocupación de locales vacíos permanezca estable en el corto plazo, es prudente planificar un aumento a partir del segundo año para reflejar el crecimiento esperado en la demanda de espacio comercial. A partir del 2027 proyectamos un aumento del 2% anual basado en la experiencia del Fideicomitente durante la administración del inmueble
4. Crecimiento Gastos Legales: Se proyecta un aumento del 5.35% anual por el basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana. Este aumento se justifica por el incremento en los costos asociados con servicios legales, que pueden estar influenciados por factores como la inflación y los

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



- cambios regulatorios
5. Crecimiento inversiones: Se proyecta un aumento del 1% anual. El aumento proyectado en las inversiones es necesario para financiar nuevas oportunidades de inversión o para mantener el ritmo de crecimiento del fideicomiso.
 6. Crecimiento honorarios Tasación: El aumento en la tasación refleja la apreciación esperada basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana esperada en el valor a pagar por la tasación de los activos inmobiliarios, la cual es del 5.35% anual.
 7. Crecimiento Auditoría: Se proyecta un aumento del 5.35% para el incremento anual que puedan tener las contrataciones de estos servicios basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
 8. Crecimiento Calificadora: Se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana,
 9. Crecimiento Representante Común de Tenedores: Se proyecta incremento de un 1% anual en este rubro acorde con las negociaciones realizadas con este participante.
 10. CEVALDOM Custodia de Valores: Se espera un cambio en la tasa por los servicios de custodia o el volumen de activos custodiados por CEVALDOM, el aumento proyectado es 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
 11. Mantenimiento SIMV (del monto colocado): Se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
 12. Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores: Se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana. Los gastos asociados con la organización de asambleas pueden aumentar debido a factores como el crecimiento en el número de tenedores o el costo de los servicios requeridos para la celebración de tales eventos.
 13. Honorarios declaración Jurada Impositiva: Los honorarios relacionados con la declaración de impuestos pueden aumentar debido a cambios en la legislación fiscal o a la necesidad de contratar servicios adicionales para garantizar el cumplimiento normativo, para estos se proyecta un aumento 5.35% anual del basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
 14. BVRD Mantenimiento emisión: Se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
 15. Cualquier gasto necesario para el funcionamiento de adecuado de los inmuebles: Se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
 16. Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso para esto se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
 17. Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios para esto se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
 18. Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana.
 19. Servicios legales, de custodia, de inscripción: Se proyecta un aumento del 5.35% anual basado en la inflación al mes de mayo 2026 de Republica Dominicana ya que los aumentos en estos servicios pueden estar relacionados con el incremento en los costos de los proveedores de servicios o con la necesidad de contratar servicios adicionales para cumplir con los requisitos regulatorios.

Supuestos Generales

- **Tipo de Cambio:** Se estima una devaluación baja en el peso según proyecciones del Banco Central. Devaluaciones no afectan de manera material los ingresos ya que la mayoría de los contratos de alquiler están en dólares.
- **Porcentaje de Ocupación** : Para el 2024 y 2025 se estimaron cliente por cliente según las negociaciones que se tienen. Para el 2026 en adelante se estimó basado en la ocupación promedio histórica de la Torre y Plaza. Acrópolis es un desarrollo consolidado de Clase A, con una seguridad impecable, en una ubicación estratégica única y con relaciones comerciales de mucho tiempo con multinacionales y embajadas. La administración por más de 20 años ha demostrado la capacidad de colocar los pisos a nuevos clientes manteniendo precios por m2 razonables.

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

- **Precio Promedio:** El precio promedio está en línea con lo que históricamente se ha cobrado, un crecimiento razonable según los términos de los contratos. La mayoría de los contratos tienen un ajuste anual en el precio por m2 según la inflación de Estados Unidos. La estimación del crecimiento en la proyección es conservadora dado que es probable según analistas macroeconómicos que la inflación esté en el rango de 4-5% en los próximos dos años. El negocio inmobiliario siempre es un balance entre precio y ocupación.
- **Descuentos:** Se proyectó basado en los descuentos históricos. El incremento en el 2021 fue producto del COVID y las iniciativas ejecutadas para apoyar a nuestros inquilinos. No vemos una razón por la cual estos vayan a variar
- **CAPEX:** El monto de inversión anual en los pisos para alquiler varía dependiendo del espacio disponible y el nivel de adecuaciones requerida para poder alquilarlo. Dado el nivel de ocupación que tenemos y los espacios que están por alquilar se están realizando inversiones materiales dentro de los dos primeros años del proyecto que duplicaran los metros cuadrados del espacio que ocupaba el Cine en la Plaza. Se está considerando la inclusión de nuevos espacios de alquiler en el espacio donde se encontraba el Cine de la plaza que suman aproximadamente 4,037 metros cuadrados producto de una inversión de CAPEX que se estará realizando durante el año en curso y estarán disponibles en el año 2027. La inversión a realizar totaliza USD 3,500,000.00 para ambos periodos. Esta remodelación está generando flujo de caja para los ingresos de renta proyectados a partir del 2027 en un 46% y 2028 un 73% y en el 2029 estabilizado con un 95%. Se proyecta un aumento a partir del 2028 del 1% anual del ingreso total, este valor fue seleccionado basado en la experiencia del Fideicomitente.
- **Incremento en el costo del seguro:** Estamos proyectando un incremento de un 5.35% anual, correspondiente a la inflación del mes de mayo 2026.
- **Mantenimientos locales vacíos:** El mantenimiento de locales vacíos varía según los m2 de espacio vacío que se tengan durante el año. Dado el nivel de ocupación que tenemos esto es de esperar que baje y se mantenga constante en el futuro.
- **Gasto colocaciones locales vacíos:** La Administración dentro de su equipo tiene una Gerente Comercial encargada de colocar cualquier piso que esté disponible. Sin embargo, para acelerar la colocación de espacios vacíos en paralelo se habla con corredores para que coloquen dichos espacios. El gasto asociado a dicha colocación por parte de un tercero cae en este rubro. Dependiendo del tipo de espacio esto fluctúa año con año. Se ha proyectado de manera conservadora asumiendo que los espacios que están disponibles son colocados por terceros y tenemos que pagar una comisión de colocación.
- **WACC:** es el costo promedio ponderado de capital y representa la tasa mínima de retorno que se debe producir para satisfacer a los inversionistas, tanto de deuda como de capital. En condiciones económicas no ideales, el WACC tiende a aumentar debido a mayores costos de capital propio y deuda. Esto implica que se deben obtener mayores retornos sobre las inversiones para cumplir con las expectativas de los deudores.

Las variables económicas utilizadas para el cálculo del WACC son las siguientes:

Tasa de Inflación Republica Dominicana mayo 2026:	5.35%
Tasa libre de riesgo:	4.95%
Beta apalancada del Fideicomiso:	1.39
Prima del Mercado:	3.90%
Riesgo País:	1.70%
Prima por Tamaño de Empresa	2.00%
Costo de la deuda (Kd):	7.46%
Costo Capital Accionario:	14.07%
Ponderación del Patrimonio:	55%
Ponderación de la Deuda:	45%

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



Supuestos Balance General

Supuestos Balance General	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Cuentas por Cobrar (% Ingresos)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Cuenta por pagar (% Gastos)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Intereses Cash	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Dividendos (% Flujo caja para dividendos)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Cash mínimo	\$994,000	\$994,000	\$1,994,000	\$1,931,500	\$1,866,500	\$1,800,000	\$1,733,000

Supuestos Balance General	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Cuentas por Cobrar (% Ingresos)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Cuenta por pagar (% Gastos)	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Intereses Cash	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Dividendos (% Flujo caja para dividendos)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Cash mínimo	\$1,664,000	\$1,594,000	\$1,523,000	\$1,450,000	\$1,375,500	\$1,375,500	\$300,000

En el periodo establecido entre los años 2026 al 2039 estamos incluyendo proyecciones estables sin fluctuaciones. Se observa una consistencia en los porcentajes de cuentas por cobrar y cuentas por pagar, manteniéndose ambos en un 5% de los ingresos y gastos respectivamente a lo largo de todo el período analizado. Los intereses por inversiones del cash, estamos considerando que son un 2% y los dividendos se está indicando que se pagara el 100% del flujo de caja disponible para dividendos. Además, se estipula un nivel mínimo de efectivo creciente año tras año, comenzando en US\$994,000 en 2026 y fluctuando a medida que se asuman los compromisos hasta alcanzar US\$300,000 en el 2039.

Estos supuestos indican una planificación financiera enfocada en mantener un equilibrio adecuado entre las cuentas por cobrar y pagar, así como en asegurar un flujo de caja suficiente para cubrir los intereses, amortizaciones y los dividendos, mientras se reserva un nivel de efectivo para respaldar las operaciones de la empresa adicional a las reservas que indican para la liquidez del patrimonio y cualquier contingencia que se indican en el Acto Constitutivo.

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



Ingresos Torre

Supuestos Ingresos Torre	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ocupación Promedio (Año)							
M2 Desocupados Promedio	641	370	370	370	370	370	370
M2 Ocupados Promedio	11,691	11,962	11,962	11,962	11,962	11,962	11,962
% de Ocupación Promedio	94.8%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
Precio Promedio							
Precio por m2 promedio (US\$)	26.0	26.5	27.1	27.6	28.2	28.7	29.3
Incremento en Precio Promedio	4%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Ingresos Totales Torre (US\$)	3,651,529	3,810,928	3,887,147	3,964,890	4,044,188	4,125,071	4,207,573
Supuestos Ingresos Torre	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ocupación Promedio (Año)							
M2 Desocupados Promedio	370	370	370	370	370	370	370
M2 Ocupados Promedio	11,962	11,962	11,962	11,962	11,962	11,962	11,962
% de Ocupación Promedio	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
Precio Promedio							
Precio por m2 promedio (US\$)	29.9	30.5	31.1	31.7	32.4	33.0	33.7
Incremento en Precio Promedio	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Ingresos Totales Torre (US\$)	4,291,724	4,377,559	4,465,110	4,554,412	4,645,500	4,738,410	4,833,179

Ocupación promedio: Se proyecta que la ocupación promedio de la torre se mantendrá alta, alrededor del 97% cada año. Esto implica alta demanda de los espacios en la torre.

Metros cuadrados desocupados promedio: Se estima que habrá una cantidad baja de metros cuadrados desocupados en la torre, comenzando en 641 m2 en 2026 y disminuyendo a 370 m2 en los años siguientes. Esto demuestra la existencia de una alta demanda de espacio en la torre.

Metros cuadrados ocupados promedio: La mayoría de los metros cuadrados en la torre se espera que estén ocupados, con alrededor de 12,322 m2 ocupados en promedio cada año. Esto respalda la alta tasa de ocupación proyectada.

Precio promedio por metro cuadrado: El precio promedio por metro cuadrado se espera que aumente gradualmente cada año, comenzando en US\$26.0 en 2026 y aumentando a US\$33.7 en 2039. Este aumento es relativamente moderado y refleja un crecimiento sostenible en el valor del espacio de la torre.

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



Incremento en el precio promedio: Se espera un aumento anual del 5% en el precio promedio por metro cuadrado. Este incremento ayuda a impulsar los ingresos totales de la torre.

Ingresos totales de la torre: se proyectan en un rango ascendente, comenzando en US\$3,651,529 en 2026 y aumentando gradualmente a US\$4,833,179 en 2039. Este aumento refleja tanto el crecimiento en el precio por metro cuadrado manteniendo la ocupación continua de la torre.

Ingresos Plaza

Supuestos Ingresos Plaza	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ocupación Promedio (Año)							
M2 Desocupados Promedio	2,584	317	317	317	317	317	317
M2 Ocupados Promedio	10,135	10,249	10,249	10,249	10,249	10,249	10,249
% de Ocupación Promedio	79.7%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
Precio Promedio							
Precio por m2 promedio (US\$)	20.2	21.2	22.2	23.3	24.4	25.6	26.9
Incremento en Precio Promedio	5%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
Ingresos Totales Plaza (US\$)	2,452,708	2,601,835	2,729,254	2,862,914	3,003,119	3,150,191	3,304,465
Supuestos Ingresos Plaza	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ocupación Promedio (Año)							
M2 Desocupados Promedio	317	317	317	317	317	317	317
M2 Ocupados Promedio	10,249	10,249	10,249	10,249	10,249	10,249	10,249
% de Ocupación Promedio	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
Precio Promedio							
Precio por m2 promedio (US\$)	28.2	29.6	31.0	32.5	34.1	35.8	37.5
Incremento en Precio Promedio	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
Ingresos Totales Plaza (US\$)	3,466,294	3,636,049	3,814,117	4,000,905	4,196,842	4,402,373	4,617,970

Proyecta una ocupación promedio alrededor del 97% a partir del 2027 con un ligero porcentaje de área desocupada, mientras que el precio promedio por metro cuadrado aumenta anualmente en un 5.1% desde \$20.2 en 2026 hasta \$37.50 en 2039. Esto resulta en un aumento gradual de los ingresos totales de la plaza, que van desde \$2,452,584 en 2026 hasta \$4,617,9706 en 2039.

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



Ingresos proyecto expansión CAPEX.

Supuestos Ingresos Conversión proyecto CAPEX (antiguo Cine)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ocupación Promedio (Año)							
M2 Desocupados Promedio		2,180	1,090	202	202	202	202
M2 Ocupados Promedio		1,857	2,947	3,835	3,835	3,835	3,835
% de Ocupación Promedio		46.0%	73.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
Precio Promedio							
Precio por m2 promedio (US\$)		25.0	25.5	26.0	26.5	27.1	27.6
Incremento en Precio Promedio		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Ingresos Totales Conversión Proyecto CAPEX		557,106	901,785	1,197,027	1,220,968	1,245,387	1,270,295
Supuestos Ingresos Conversión proyecto CAPEX (antiguo Cine)	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ocupación Promedio (Año)							
M2 Desocupados Promedio	202	202	202	202	202	202	202
M2 Ocupados Promedio	3,835	3,835	3,835	3,835	3,835	3,835	3,835
% de Ocupación Promedio	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
Precio Promedio							
Precio por m2 promedio (US\$)	28.2	28.7	29.3	29.9	30.5	31.1	31.7
Incremento en Precio Promedio	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Ingresos Totales Conversión Proyecto CAPEX	1,295,701	1,321,615	1,348,047	1,375,008	1,402,508	1,430,558	1,459,169

En este modelo se está considerando la inclusión de nuevos espacios de alquiler en el espacio donde se encontraba el Cine de la plaza que suman aproximadamente 4,037 metros cuadrados producto de una inversión de CAPEX que se estará realizando durante el año en curso y estarán disponibles en el año 2027.

Se está proyectando una ocupación promedio que ira incrementando desde un 46% en el 2027, un 73% en el 2028 y un 95% en el 2029 un ligero porcentaje de área desocupada, mientras que el precio promedio por metro cuadrado aumenta anualmente en un 2% desde \$25 en 2027 hasta \$31.7 en 2039. Esto resulta en un aumento gradual de los ingresos totales de la plaza, que van desde \$557,106 en 2027 hasta \$1,459,169 en 2039.

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



Supuestos de Gastos

Supuestos Gastos	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Valor Emisión del Fideicomiso (US\$)	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
Cantidad de Valores en circulación	0	20,000	20,000	20,000	18,000	16,000	14,000
Capital Pendiente de amortización en circulación	0	20,000,000	20,000,000	20,000,000	18,000,000	16,000,000	14,000,000
Valor Edificio Tasación (US\$)	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785
Monto Interrupción de Negocios (seguro US\$)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
M2 Locales vacíos promedio año	3,225	2,867	1,777	889	889	889	889
Crecimiento valor edificio	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cremiento Gastos Administración de los Activos	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Crecimiento Colocación Locales Vacíos	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Crecimiento Gastos Legales	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Crecimiento Tasación	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Crecimiento Auditoría	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Crecimiento Calificadora	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Crecimiento Representante Común de Tenedores	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
CEVALDOM Custodia de Valores	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
CAPEX como % de Ingreso x alquiler	0.00%	0.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Incremento costo seguro	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Honorarios Declaración Jurada Impositiva	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
BVRD Mantenimiento emisión	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios;	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Servicios legales, de custodia, de inscripción	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%	5.35%
Mantenimiento Locales Vacíos	82,965	309,627	191,908	95,989	95,989	95,989	95,989

**FIDUCIARIA
UNIVERSAL**
Filial de Grupo Universal

[illegible]

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



Supuestos Gastos	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Mantenimientos Locales Vacíos (US\$ x M2 x mes)	\$2.1	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0
Administración Fideicomitente - BBC (US\$ x Mes)	900,000	927,000	954,810	983,454	1,012,958	1,043,347	1,074,647
Gasto Colocación Locales Vacíos	17,318	100,000	100,000	20,000	20,400	20,808	21,224
Gastos Legales	86,069	90,674	95,525	100,636	106,020	111,692	117,667
Costo Total Seguro	460,866	485,522	511,497	538,862	567,692	598,063	630,059
Honorarios Anual Administración Fiduciaria	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
CEVALDOM Custodia de Valores	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220
Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	6,000	6,321	6,659	7,015	7,391	7,786	8,203
Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores	8,000	8,428	8,879	9,354	9,854	10,382	10,937
Honorarios Declaración Jurada Impositiva	1,000	1,054	1,110	1,169	1,232	1,298	1,367
Tasación anual	6,700	7,058	7,436	7,834	8,253	8,695	9,160
Gastos auditoría anual	8,500	8,955	9,434	9,939	10,470	11,030	11,621
Gastos calificadora de riesgos	9,000	9,482	9,989	10,523	11,086	11,679	12,304
BVRD Mantenimiento emisión	0	0	0	0	0	0	0
Representante Común Aportantes	5,500	5,555	5,611	5,667	5,723	5,781	5,838
CEVALDOM agente de pagos (Intereses y Capital)	0	1,000	1,694	1,694	1,694	1,632	1,567
CAPEX Locales pendientes de colocar (Inversión)	2,000,000	1,500,000	75,182	80,248	82,683	85,206	87,823
Reserva Fondo de Contingencia y Reserva	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	120,000	126,420	133,183	140,309	147,815	155,723	164,055
Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso	20,000	21,070	22,197	23,385	24,636	25,954	27,342
Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios;	20,000	21,070	22,197	23,385	24,636	25,954	27,342
Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;	15,000	15,803	16,648	17,539	18,477	19,465	20,507
Servicios legales, de custodia, de inscripción	10,000	10,535	11,099	11,692	12,318	12,977	13,671

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



Supuestos Gastos	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Mantenimientos Locales Vacíos (US\$ x M2 x mes)	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0	\$9.0
Administración Fideicomitente - BBC (US\$ x Mes)	1,106,886	1,140,093	1,174,296	1,209,525	1,245,810	1,283,185	1,321,680
Gasto Colocación Locales Vacíos	21,649	22,082	22,523	22,974	23,433	23,902	24,380
Gastos Legales	123,962	130,594	137,581	144,942	152,696	160,865	169,472
Costo Total Seguro	663,768	699,279	736,691	776,103	817,625	861,368	907,451
Honorarios Anual Administración Fiduciaria	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
CEVALDOM Custodia de Valores	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220
Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	8,642	9,104	9,591	10,104	10,645	11,214	11,814
Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores	11,522	12,139	12,788	13,472	14,193	14,952	15,752
Honorarios Declaración Jurada Impositiva	1,440	1,517	1,598	1,684	1,774	1,869	1,969
Tasación anual	9,650	10,166	10,710	11,283	11,887	12,522	13,192
Gastos auditoría anual	12,242	12,897	13,587	14,314	15,080	15,887	16,737
Gastos calificadora de riesgos	12,962	13,656	14,386	15,156	15,967	16,821	17,721
BVRD Mantenimiento emisión	0	0	0	0	0	0	0
Representante Común Aportantes	5,897	5,956	6,015	6,075	6,136	6,198	6,260
CEVALDOM agente de pagos (Intereses y Capital)	1,500	1,433	1,364	1,294	223	76	0
CAPEX Locales pendientes de colocar (Inversión)	90,537	93,352	96,273	99,303	102,448	105,713	109,103
Reserva Fondo de Contingencia y Reserva	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	172,832	182,078	191,819	202,082	212,893	224,283	236,282
Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso	28,805	30,346	31,970	33,680	35,482	37,380	39,380
Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios;	28,805	30,346	31,970	33,680	35,482	37,380	39,380
Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;	21,604	22,760	23,977	25,260	26,612	28,035	29,535
Servicios legales, de custodia, de inscripción	14,403	15,173	15,985	16,840	17,741	18,690	19,690

Se proyecta que el valor del edificio se mantiene constante sin crecimiento anual, mientras que los gastos de administración correspondientes a los honorarios del administrador de los activos experimentan un incremento del 3% anual, atribuido a la inflación y aumentos en costos operativos. Además, se prevé un aumento del 2% anual en la ocupación de locales vacíos, reflejando un incremento gradual en la ocupación de espacios disponibles.

Los gastos relacionados con aspectos legales, financieros y de gestión del fideicomiso, tales como Intereses Cash aumentan un 2.00% mientras que la tasación y la auditoría incrementan un 5.35% anual tomando como referencia la Inflación de República Dominicana al mes de mayo del año en curso.

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



Se espera que los gastos de custodia de valores permanezcan invariables, mientras que los gastos en inversión extraordinaria y CAPEX aumentarán en un 1.00% anual a partir de la inversión que se van a hacer durante el 2026 y el 2027.

Por otro lado, el costo del seguro podría aumentar un 5.35% anualmente. Además, los gastos relacionados con la convocatoria de asambleas, declaraciones juradas, y mantenimiento de emisión BVRD aumentarán en un 5.35% anual tomando como referencia la Inflación de Republica Dominicana al mes de mayo del año en curso. Todos los gastos necesarios para el funcionamiento adecuado de los inmuebles, así como aquellos derivados de transferencias futuras, impuestos, litigios y otros aprobados por la asamblea de tenedores, se estiman con un crecimiento del 5.35% anual tomando como referencia la Inflación de Republica Dominicana al mes de mayo del año en curso.

Supuestos Emisión Deuda

Supuestos Emisión Deuda		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Monto Inicial	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	18,000,000	16,000,000	14,000,000
Intereses	6.94%	0	1,388,000	1,388,000	1,388,000	1,263,000	1,133,000	1,000,000
Amortización	20,000,000	0	0	0	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
Balance Final		20,000,000	20,000,000	20,000,000	18,000,000	16,000,000	14,000,000	12,000,000
	Tasa de interes	0.00%	6.94%	6.94%	6.94%	7.02%	7.08%	7.14%
Plazo de amortización Capital	Anual	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	11.11%	12.50%	14.29%
		0	0	0	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
Cuota Reserva		694,000	694,000	1,694,000	1,631,500	1,566,500	1,500,000	1,433,000

Supuestos Emisión Deuda		2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Monto Inicial	20,000,000	12,000,000	10,000,000	8,000,000	6,000,000	4,000,000	2,000,000	0
Intereses	6.94%	866,000	728,000	588,000	446,000	300,000	151,000	0
Amortización	20,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	0
Balance Final		10,000,000	8,000,000	6,000,000	4,000,000	2,000,000	0	0
	Tasa de interes	7.22%	7.28%	7.35%	7.43%	7.50%	7.55%	0.00%
Plazo de amortización Capital	Anual	16.67%	20.00%	25.00%	33.33%	50.00%	100.00%	0.00%
		2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	0
Cuota Reserva		1,364,000	1,294,000	1,223,000	1,150,000	1,075,500	1,075,500	0

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



El Fideicomiso fue diseñado con un plazo total de 15 años. La estructura del programa de emisiones contempla múltiples emisiones con pago de capital al vencimiento, de conformidad con las condiciones establecidas en el Prospecto definitivo, los prospectos simplificados y en los Avisos de Colocación Primaria correspondiente a cada emisión.

Para el caso analizado en el presente estudio, se contempla el vencimiento de las emisiones inicien en el año 2029 y se extiendan hasta el año 2038. En ese sentido, el Fideicomiso procura mantener un perfil de servicio de deuda balanceado mediante una reducción gradual de los montos de capital pendientes de pago, distribuyendo las amortizaciones a lo largo de dicho período.

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



Estado de Resultado

Estado de Resultados Proforma Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija	0	1	2	3	4	5	6
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingresos:							
Arrendamientos Torre	3,651,529	3,810,928	3,887,147	3,964,890	4,044,188	4,125,071	4,207,573
Arrendamientos Plaza	2,452,708	2,601,835	2,729,254	2,862,914	3,003,119	3,150,191	3,304,465
Arrendamiento nuevo espacio	-	557,106	901,785	1,197,027	1,220,968	1,245,387	1,270,295
Ingresos Totales por arrendamientos	6,104,237	6,969,869	7,518,186	8,024,831	8,268,275	8,520,649	8,782,332
Descuentos	(61,042)	(69,699)	(75,182)	(80,248)	(82,683)	(85,206)	(87,823)
Ingresos Netos Totales por arrendamientos	6,043,194	6,900,171	7,443,005	7,944,583	8,185,592	8,435,443	8,694,509
Costo de cuota de Mantenimiento Locales Vacíos	82,965	309,627	191,908	95,989	95,989	95,989	95,989
Utilidad Bruta en Operaciones	6,021,272	6,660,243	7,326,279	7,928,842	8,172,286	8,424,661	8,686,344
Gastos:							
Gastos Administración de los Inmuebles	900,000	927,000	954,810	983,454	1,012,958	1,043,347	1,074,647
Gastos Colocación Locales Vacíos	17,318	100,000	100,000	20,000	20,400	20,808	21,224
Gastos Legales	86,069	90,674	95,525	100,636	106,020	111,692	117,667
Gasto por Seguros	460,866	485,522	511,497	538,862	567,692	598,063	630,059
Gastos administración Fiduciaria	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
CEVALDOM Custodia de Valores	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220
Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	6,000	6,321	6,659	7,015	7,391	7,786	8,203
Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores	8,000	8,428	8,879	9,354	9,854	10,382	10,937
Honorarios Declaración Jurada Impositiva	1,000	1,054	1,110	1,169	1,232	1,298	1,367
Tasación anual	6,700	7,058	7,436	7,834	8,253	8,695	9,160
Gastos auditoría anual	8,500	8,955	9,434	9,939	10,470	11,030	11,621
Gastos calificadora de riesgos	9,000	9,482	9,989	10,523	11,086	11,679	12,304
BVRD Mantenimiento emisión	-	-	-	-	-	-	-
Representante Común Aportantes	5,500	5,555	5,611	5,667	5,723	5,781	5,838
Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	120,000	126,420	133,183	140,309	147,815	155,723	164,055
Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso	20,000	21,070	22,197	23,385	24,636	25,954	27,342
Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios; Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;	15,000	15,803	16,648	17,539	18,477	19,465	20,507
Servicios legales, de custodia, de inscripción	10,000	10,535	11,099	11,692	12,318	12,977	13,671
CEVALDOM agente de pagos (Intereses y Capital)	-	1,000	1,694	1,694	1,694	1,632	1,567
Total gastos	1,875,173	2,027,165	2,099,188	2,093,676	2,171,875	2,253,485	2,338,731
EBITDA	4,146,099	4,633,077	5,227,091	5,835,166	6,000,411	6,171,176	6,347,613
Depreciación y Amortización	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Antes de Intereses e Impuestos	4,146,099	4,633,077	5,227,091	5,835,166	6,000,411	6,171,176	6,347,613
Reserva Liquidez	-	1,388,000	1,388,000	1,388,000	1,263,000	1,133,000	1,000,000
Reserva Fondo de Contingencia	207,305	162,254	191,955	222,358	236,871	251,909	267,381
Utilidad Neta	4,095,059	3,251,754	3,822,069	4,399,281	4,681,530	4,974,058	5,275,126

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



Estado de Resultados Proforma Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija	7	8	9	10	11	12	13
	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ingresos:							
Arrendamientos Torre	4,291,724	4,377,559	4,465,110	4,554,412	4,645,500	4,738,410	4,833,179
Arrendamientos Plaza	3,466,294	3,636,049	3,814,117	4,000,905	4,196,842	4,402,373	4,617,970
Arrendamiento nuevo espacio	1,295,701	1,321,615	1,348,047	1,375,008	1,402,508	1,430,558	1,459,169
Ingresos Totales por arrendamientos	9,053,719	9,335,222	9,627,274	9,930,325	10,244,850	10,571,342	10,910,318
Descuentos	(90,537)	(93,352)	(96,273)	(99,303)	(102,448)	(105,713)	(109,103)
Ingresos Netos Totales por arrendamientos	8,963,182	9,241,870	9,531,001	9,831,022	10,142,401	10,465,628	10,801,215
Costo de cuota de Mantenimiento Locales Vacíos	95,989	95,989	95,989	95,989	95,989	95,989	95,989
Utilidad Bruta en Operaciones	8,957,731	9,239,234	9,531,285	9,834,337	10,148,861	10,475,353	10,814,329
Gastos:							
Gastos Administración de los Inmuebles	1,106,886	1,140,093	1,174,296	1,209,525	1,245,810	1,283,185	1,321,680
Gastos Colocación Locales Vacíos	21,649	22,082	22,523	22,974	23,433	23,902	24,380
Gastos Legales	123,962	130,594	137,581	144,942	152,696	160,865	169,472
Gasto por Seguros	663,768	699,279	736,691	776,103	817,625	861,368	907,451
Gastos administración Fiduciaria	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
CEVALDOM Custodia de Valores	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220
Mantenimiento SIMV (del monto colocado)	8,642	9,104	9,591	10,104	10,645	11,214	11,814
Convocatoria y Celebración de Asamblea de Tenedores	11,522	12,139	12,788	13,472	14,193	14,952	15,752
Honorarios Declaración Jurada Impositiva	1,440	1,517	1,598	1,684	1,774	1,869	1,969
Tasación anual	9,650	10,166	10,710	11,283	11,887	12,522	13,192
Gastos auditoria annual	12,242	12,897	13,587	14,314	15,080	15,887	16,737
Gastos calificadora de riesgos	12,962	13,656	14,386	15,156	15,967	16,821	17,721
BVRD Mantenimiento emisión	-	-	-	-	-	-	-
Representante Común Aportantes	5,897	5,956	6,015	6,075	6,136	6,198	6,260
Cualquier gasto necesario para el funcionamiento adecuado de los inmuebles.	172,832	182,078	191,819	202,082	212,893	224,283	236,282
Cualesquiera gastos adicionales derivados de la transferencia o cesión de derechos o activos futuros a favor del Fideicomiso	28,805	30,346	31,970	33,680	35,482	37,380	39,380
Gastos derivados del pago de impuestos, cargos o derechos, litigios, indemnizaciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios; Cualquier gasto adicional aprobado por la Asamblea de Tenedores, sujeto a la modificación del Prospecto de Emisión conforme las disposiciones del inciso "c" del artículo cuarenta (40) de la Norma de Fideicomisos;	21,604	22,760	23,977	25,260	26,612	28,035	29,535
Servicios legales, de custodia, de inscripción	14,403	15,173	15,985	16,840	17,741	18,690	19,690
CEVALDOM agente de pagos (Intereses y Capital)	1,500	1,433	1,364	1,294	223	76	-
Total gastos	2,427,789	2,520,839	2,618,072	2,719,689	2,824,899	2,935,848	3,051,916
EBITDA	6,529,942	6,718,394	6,913,213	7,114,648	7,323,962	7,539,505	7,762,414
Depreciación y Amortización	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad Antes de Intereses e Impuestos	6,529,942	6,718,394	6,913,213	7,114,648	7,323,962	7,539,505	7,762,414
Reserva Liquidez	866,000	728,000	588,000	446,000	300,000	151,000	-
Reserva Fondo de Contingencia	283,197	299,520	316,261	333,432	351,198	369,425	388,121
Utilidad Neta	5,583,060	5,900,945	6,227,125	6,561,856	6,908,172	7,263,734	7,628,619

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



Estado de Flujo de Caja

Flujo de Caja							
Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Utilidad Neta	4,094,539	3,251,234	3,821,549	4,398,761	4,681,010	4,973,538	5,274,606
(+) Intereses Deuda	-	1,388,000	1,388,000	1,388,000	1,263,000	1,133,000	1,000,000
(+) Depreciación y Amortización	-	-	-	-	-	-	-
(-) Incremento en CxC	(6,050)	(43,282)	(27,416)	(25,332)	(12,172)	(12,619)	(13,084)
(+) Incremento en CxP	21,982	7,600	3,601	(276)	3,910	4,081	4,262
Flujo de Caja Operativo	4,110,470	4,603,552	5,185,734	5,761,153	5,935,748	6,097,999	6,265,784
(-) Actividades de Inversión (CAPEX)	(2,000,000)	(1,500,000)	(75,182)	(80,248)	(82,683)	(85,206)	(87,823)
(-) Mes adicional despues de distribucion	(156,314)	(168,980)	(174,982)	(174,523)	(181,040)	(187,840)	(194,944)
Flujo de Caja Libre	1,954,156	2,934,571	4,935,570	5,506,381	5,672,026	5,824,952	5,983,017
(-) Pago Intereses	-	(1,388,000)	(1,388,000)	(1,388,000)	(1,263,000)	(1,133,000)	(1,000,000)
(+) Deuda Corto Plazo	-	-	-	-	-	-	-
(+) Deuda (-) Repago	-	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)
Flujo de Caja Libre para pago de Dividendos	1,954,156	1,546,571	3,547,570	2,118,381	2,409,026	2,691,952	2,983,017

Flujo de Caja							
Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Utilidad Neta	5,582,540	5,900,425	6,226,605	6,561,336	6,907,652	7,263,214	7,628,099
(+) Intereses Deuda	866,000	728,000	588,000	446,000	300,000	151,000	-
(+) Depreciación y Amortización	-	-	-	-	-	-	-
(-) Incremento en CxC	(13,569)	(14,075)	(14,603)	(15,153)	(15,726)	(16,325)	(16,949)
(+) Incremento en CxP	4,453	4,653	4,862	5,081	5,261	5,547	5,803
Flujo de Caja Operativo	6,439,424	6,619,002	6,804,864	6,997,265	7,197,187	7,403,437	7,616,954
(-) Actividades de Inversión (CAPEX)	(90,537)	(93,352)	(96,273)	(99,303)	(102,448)	(105,713)	(109,103)
(-) Mes adicional despues de distribucion	(202,366)	(210,120)	(218,223)	(226,691)	(235,458)	(244,704)	(254,376)
Flujo de Caja Libre	6,146,521	6,315,530	6,490,368	6,671,271	6,859,280	7,053,019	7,253,474
(-) Pago Intereses	(866,000)	(728,000)	(588,000)	(446,000)	(300,000)	(151,000)	-
(+) Deuda Corto Plazo	-	-	-	-	-	-	-
(+) Deuda (-) Repago	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)	-
Flujo de Caja Libre para pago de Dividendos	3,280,521	3,587,530	3,902,368	4,225,271	4,559,280	4,902,019	7,253,474

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



Estados de Situación financiera

Balance General Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ACTIVOS:							
<u>Activos Corrientes:</u>							
Efectivo	3,185,156	4,775,738	2,073,609	1,999,993	1,907,236	1,800,000	1,733,000
Cuentas por Cobrar	305,212	348,493	375,909	401,242	413,414	426,032	439,117
Total Activos Corrientes	3,490,368	5,124,231	2,449,518	2,401,235	2,320,650	2,226,032	2,172,117
<u>Activos Fijos:</u>							
Propiedad, Planta & Equipo	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785
Otros Activos	-	-	-	-	-	-	-
Total Activos Fijos	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785
TOTAL ACTIVOS	95,973,153	97,607,016	94,932,303	94,884,020	94,803,435	94,708,817	94,654,902
Pasivo Corriente:							
Deudas Bancarias Corto Plazo	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Pagar	93,789	101,388	104,989	104,714	108,624	112,704	116,967
Total Pasivos Corrientes	93,789	101,388	104,989	104,714	108,624	112,704	116,967
<u>Pasivo a Largo Plazo:</u>							
Emisión Deuda a Largo Plazo	20,000,000	20,000,000	20,000,000	18,000,000	16,000,000	14,000,000	12,000,000
Total Pasivos a Largo Plazo	20,000,000	20,000,000	20,000,000	18,000,000	16,000,000	14,000,000	12,000,000
TOTAL PASIVOS	20,093,789	20,101,388	20,104,989	18,104,714	16,108,624	14,112,704	12,116,967
Patrimonio de los Accionistas:							
Capital	75,879,364	77,505,628	74,827,314	76,779,306	78,694,811	80,596,113	82,537,935
Total Patrimonio	75,879,364	77,505,628	74,827,314	76,779,306	78,694,811	80,596,113	82,537,935
TOTAL PASIVO & PATRIMONIO	95,973,153	97,607,016	94,932,303	94,884,020	94,803,435	94,708,817	94,654,902

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



Balance General Fideicomiso de Oferta Pública de Renta Fija	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
ACTIVOS:							
<u>Activos Corrientes:</u>							
Efectivo	1,664,000	1,594,000	1,523,000	1,450,000	1,375,500	1,375,500	300,000
Cuentas por Cobrar	452,686	466,761	481,364	496,516	512,242	528,567	545,516
Total Activos Corrientes	2,116,686	2,060,761	2,004,364	1,946,516	1,887,742	1,904,067	845,516
<u>Activos Fijos:</u>							
Propiedad, Planta & Equipo	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785
Otros Activos	-	-	-	-	-	-	-
Total Activos Fijos	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785	92,482,785
TOTAL ACTIVOS	94,599,471	94,543,546	94,487,149	94,429,301	94,370,527	94,386,852	93,328,301
<u>Pasivo Corriente:</u>							
Deudas Bancarias Corto Plazo	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por Pagar	121,419	126,072	130,934	136,014	141,275	146,822	152,626
Total Pasivos Corrientes	121,419	126,072	130,934	136,014	141,275	146,822	152,626
<u>Pasivo a Largo Plazo:</u>							
Emisión Deuda a Largo Plazo	10,000,000	8,000,000	6,000,000	4,000,000	2,000,000	-	-
Total Pasivos a Largo Plazo	10,000,000	8,000,000	6,000,000	4,000,000	2,000,000	-	-
TOTAL PASIVOS	10,121,419	8,126,072	6,130,934	4,136,014	2,141,275	146,822	152,626
<u>Patrimonio de los Accionistas:</u>							
Capital	84,478,052	86,417,474	88,356,215	90,293,287	92,229,253	94,240,030	93,175,675
Total Patrimonio	84,478,052	86,417,474	88,356,215	90,293,287	92,229,253	94,240,030	93,175,675
TOTAL PASIVO & PATRIMONIO	94,599,471	94,543,546	94,487,149	94,429,301	94,370,527	94,386,852	93,328,301

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



Indicadores Financieros

Ratios	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
EBITDA / Intereses	N/A	3.34	3.77	4.20	4.75	5.45	6.35
EBITDA / Intereses + Amortización	N/A	3.34	3.77	1.72	1.84	1.97	2.12
Flujo de Caja Libre / Intereses + Amortización	N/A	2.11	3.56	1.63	1.74	1.86	1.99
Valor Total Activo / Deuda	4.62	4.62	4.62	5.14	5.78	6.61	7.71

Ratios	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
EBITDA / Intereses	7.54	9.23	11.76	15.95	24.41	49.93	*
EBITDA / Intereses + Amortización	2.28	2.46	2.67	2.91	3.18	3.51	*
Flujo de Caja Libre / Intereses + Amortización	2.14	2.32	2.51	2.73	2.98	3.28	*
Valor Total Activo / Deuda	9.25	11.56	15.41	23.12	46.24	*	*

*No aplica porque se encuentran saldo el capital de cada una de las emisiones por haber alcanzado su vencimiento.

Se puede observar que en el escenario presentado la amortización del Capital de Intereses está cubierta 3.34 veces por el EBITDA en el año 2027. Este índice va incrementando durante los años proyectado, debido a los ingresos que se van a percibir a partir de la entrada de los metros adicionales construidos en el espacio del antiguo cine y en las amortizaciones que se van realizando anualmente a partir del 2029 con el vencimiento propuesto de cada emisión para este modelo. La relación EBITDA/Intereses crece de 3.34x en el año 2027 a 49.93x en el 2038, indicando que, si los supuestos descritos se cumplen, mejora la capacidad para cubrir los intereses de la deuda o de cualquier financiamiento que sea asumido por el Fideicomiso.

La relación EBITDA/Intereses + Amortización se mantiene durante todos los periodos por encima de 1.72x, y la relación Flujo de Caja Libre/Intereses + Amortización se mantiene oscilando entre 2.11 x en el 2028 a 3.28x en el 2038, reflejando una gestión de las obligaciones de deuda. Además, la solvencia del fideicomiso incrementa a medida que se va amortizando el capital de la emisión en combinación con el crecimiento pactado en los contratos de alquiler. El índice Valor Total Activo/Deuda aumentando de 4.62x en el 2027 a 46.24x en el 2038, lo que demuestra las amortizaciones de cada una de las emisiones objeto del presente análisis. una fuerte reducción del apalancamiento financiero y un incremento en el valor de los activos a pesar de que el activo no se está incrementando en el tiempo.

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



Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC)

Para calcular el costo promedio ponderado del capital (WACC), hemos tomados las variables económicas de las fuentes citadas al lado de cada calculo. Es importante resaltar, que en la actualidad estas variables se encuentran distorsionadas por diversas situaciones económicas internacionales que las afectan.

	may-26	
Costo Capital Accionario		
Tasa libre de riesgo	4.95%	Fuente Us Treasury Department
Beta apalancada del Fideicomiso	1.39	Damodaran Beta by Sector (R.E.I.T.)
Prima del Mercado	3.90%	Damodaran ERP
Riesgos Adicionales		
Riesgo Pais	1.70%	BCRD JP Morgan EMBI No hay data historica de los inmuebles pares para calcular la prima por tamaño de empresa por lo que para castigar el costo del capital, se esta incluyendo este porcentaje.
Prima por tamaño de la empresa	2.00%	
Costo Capital Accionario (Ke)	14.07%	
Costo de la Deuda Mayo 2026	7.46%	Tasa promedio ponderada Banco Cental RD
Tasa impositiva	0%	DGII (FOP esta Excento de Impuesto sobre la Renta)
Costo de la deuda (Kd)	7.46%	
WACC		
Costo Capital Accionario	14.07%	
Costo de la deuda (despues de impuestos)	7.46%	
Ponderacion del Patrimonio	55%	Proyecto
Ponderacion de la Deuda	45%	Limite establecido en Acto constitutivo y Prospecto de Emision Definitivo
WACC	11.10%	

Para determinar el costo de capital accionario, se está tomando una tasa libre de riesgos de los bonos del tesoro de Estados Unidos de 10 años cuyo nivel duplica su situación regular, la cual es de un 4.95%, al mes de mayo 2026.

En adición se le incluye una Prima de Riesgo País de 1.70%, una prima por tamaño de empresa de 2% y una Prima del mercado de 3.90% que resulta en un costo del capital accionario para un proyecto en República Dominicana de 14.07% al mes de mayo de 2026. Con relación a la prima por tamaño de empresa, debido a que no se dispone de información histórica suficiente de inmuebles comparables que permita estimar de manera objetiva este ajuste, se incorporó una prima del 2% sobre el costo de capital. Este porcentaje se utiliza como una medida conservadora para reflejar el riesgo adicional asociado al tamaño y características particulares del activo evaluado.

Para la estimación del costo del capital accionario (Ke), se utilizó la beta apalancada del sector REIT (Real Estate Investment Trust) (Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria) publicada por Aswath Damodaran. Esta referencia fue seleccionada debido a que los REITs son vehículos de inversión especializados en la tenencia y explotación de activos inmobiliarios generadores de ingresos, presentando características de riesgo y operación similares a las del presente fideicomiso.

El costo de Capital Accionario fue calculado mediante la siguiente

Formula:

$$Ke = Rf + \beta \times ERP + RP + SP$$

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



Donde:

KE = Costo del capital

β = Beta Apalancada

ERP = Prima de Mercado

RP = Riesgo País

SP = Prima por Tamaño

El costo de la deuda promedio ponderada al mes de mayo en dólares de un 7.46%. Se está incluyendo una ponderación de 55% Para el patrimonio y 45% para la deuda, basado en los límites de la política de endeudamiento establecida en el Fideicomiso.

Valor Presente Neto (VPN)

			0	1	2	3	4	5	6
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Flujo descontado Flujo de Caja para pago de dividendos			1,954,696	1,392,616	2,874,772	1,545,344	1,581,793	1,590,986	1,586,890
Perpetuidad									
	Valor Presente Neto (VPN)	156,298,703	1,954,696	1,392,616	2,874,772	1,545,344	1,581,793	1,590,986	1,586,890
	Valor Presente Neto (VPN) sin perpetuidad	23,300,628							

			7	8	9	10	11	12	13
			2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Flujo descontado Flujo de Caja para pago de dividendos			1,570,826	1,546,235	1,513,924	1,475,458	1,433,065	1,386,890	1,847,133
Perpetuidad									132,998,075
	Valor Presente Neto (VPN)	156,298,703	1,570,826	1,546,235	1,513,924	1,475,458	1,433,065	1,386,890	134,845,208
	Valor Presente Neto (VPN) sin perpetuidad	23,300,628							

Para el cálculo del VPN, estamos descontando los flujos de caja libres disponibles para pagar dividendos provenientes de la operatividad del Fideicomiso a una tasa del WACC de un 11.10% que se presentó en el cuerpo del presente análisis, el cual cuenta con algunas variables económicas que no estan en condiciones usuales. Esto nos confirma que los contratos de alquiler de los inmuebles en sí mismos, son capaces de servir la deuda a los tenedores de los valores de fideicomiso de renta fija y distribuir dividendos al beneficiario final después, produciendo un flujo de caja descontados del disponible antes de pago dividendos de USD\$ 23,300,628 y una perpetuidad de USD\$ 156,298,703. Aquí se puede apreciar la capacidad de generación de flujo de caja de los activos inmobiliarios para poder distribuir los residuales correspondientes después de cumplir con los compromisos del Fideicomiso.

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



Tasa Interna de Retorno (TIR)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	(30,639,000)	2,935,141	4,936,140	5,506,951	5,672,596	5,825,522	5,983,587	6,147,091	6,316,100	6,490,938	6,671,841	6,859,850	7,053,589	7,254,044
TIR	14.9%													

En el cuadro podemos apreciar el cálculo de la TIR es 14.90%. Para este cálculo estamos tomando en cuenta que la deuda total, es decir intereses más capital USD\$30,639,000 corresponden a la inversión inicial y el flujo de caja previo al pago de la emision de Renta Fija.

Esto dos indicadores nos muestran la rentabilidad de los activos, siempre que el comportamiento del modelo financiero y los supuestos se cumplan.

El Presupuesto y los estados financieros proyectados del Fideicomiso pueden cambiar a lo largo de la vigencia del mismo y los rubros están sujetos a los cambios inflacionarios del banco central.

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



Factibilidad Financiera y escenarios de estrés.

En este acápite presentamos diversos escenarios donde podemos comprobar la cobertura de los intereses después de someterse a cambios en las situaciones que afectan el flujo de caja para cumplir las obligaciones con los Tenedores de Valores.

A continuación, se encuentra un extracto tomado del modelo financiero en el que se presentan las variables que afectan directamente los ingresos de los activos inmobiliarios que están siendo aportados al Fideicomiso. Este escenario es denominado base.

	0 2026	1 2027
M2 alquilables Torre	12,332	12,332
M2 alquilables Plaza	12,719	10,566
M2 alquilables Espacio Nuevo	0	4,037
Ocupación Torre	97.0%	97.0%
Ocupación Plaza	97.0%	97.0%
Ocupacion Espacio Nuevo	0.0%	46.0%
M2 alquilables Espacio Nuevo	0.0	25.0
Precio por m2 Torre	26.0	26.5
Precio por m2 Plaza	20.2	21.2
Ingresos Torre	3,736,204	3,810,928
Ingresos Plaza	2,985,754	2,601,835
Ingresos Totales Conversión Proyecto CAPEX	0	557,106
Total Ingresos	6,721,958	6,969,869
Descuentos	-103,182	-114,724
Total Ingresos	6,618,776	6,855,145
Costo Locales Vacíos	73,950	282,104
Costos Operativos	1,875,773	2,027,765
EBITDA	4,669,054	4,545,275
Intereses	0	1,388,000
Cobertura Intereses	-	3.27x

Escenarios de estrés.

Para poder efectuar los escenarios de estrés se asumen variaciones en los siguientes supuestos:

- 1) Ocupación del inmueble.
- 2) Precio por metro cuadrado.
- 3) Incremento de descuentos.
- 4) Costos operativos.

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



Cada escenario va empeorando, a medida que se van incrementando o reduciendo las variables mencionadas según aplique para ver el comportamiento de la cobertura del interés mientras la situación se va agravando.

A continuación, les presentamos el comportamiento de la cobertura de los intereses para el año 2027, con respecto los supuestos indicados de los escenarios:

Reducción de la ocupación

Ocupación	89.36%	80.42%	71.48%	62.55%
Reducción ocupación	Base	-10%	-20%	-30%
Cobertura	3.28x	2.57x	1.88x	1.20x

En el escenario base, derivado de la creación del nuevo espacio de alquiler, la ocupación total se sitúa en 89.36%, con una cobertura del servicio de intereses de 3.28 veces sobre el EBITDA.

Adicionalmente, se plantea un escenario con una reducción del 10% en la ocupación, la cual se ubica en 80.42%. En este caso, si bien la cobertura de los intereses sobre el EBITDA se reduce, se mantiene en un nivel adecuado de 2.57 veces.

En un escenario más adverso, con una reducción del 20% en la ocupación, hasta 71.48%, la cobertura del servicio de intereses disminuye a 1.88 veces.

Finalmente, en el escenario más pesimista, con una reducción del 30% en la ocupación hasta 62.55%, la cobertura del servicio de intereses se sitúa en 1.20 veces.

Estos escenarios reflejan que, aun bajo condiciones de estrés significativas en la ocupación de los activos, desde el escenario base hasta el más conservador, el proyecto mantiene la capacidad de cubrir el pago de los intereses, incluso ante una reducción de hasta un 30% en la ocupación de los inmuebles.

Reducción de precio por metro cuadrado

Precio	24.89x	23.37x	21.89x	20.42x
Reducción precio por m2	Base	-10%	-20%	-30%
Cobertura	3.28x	2.82x	2.37x	1.91x

En el escenario base, se parte de un precio promedio por metro cuadrado de 24.89, lo que genera una cobertura del servicio de intereses de 3.28 veces sobre el EBITDA.

Bajo un escenario con una reducción del 10% en el precio por metro cuadrado, hasta USD 23.37, la cobertura de los intereses sobre el EBITDA disminuye a 2.82 veces, manteniéndose aún en niveles adecuados.

En un escenario más adverso, con una reducción del 20% en el precio por metro cuadrado, hasta USD 21.89, la cobertura del servicio de intereses se reduce a 2.37 veces.

Finalmente, en el escenario más pesimista, con una reducción del 30% en el precio por metro cuadrado, alcanzando USD 20.42, la cobertura del servicio de intereses se sitúa en 1.91 veces.

Estos resultados evidencian que, aun ante una reducción significativa en el precio de alquiler por metro cuadrado de los activos, el proyecto mantiene capacidad suficiente para cubrir el pago de los intereses, incluso bajo un escenario de estrés con una disminución del 30% en los precios de alquiler de los inmuebles.

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



Incremento de descuentos

Incremento en descuentos	Base	10%	20%	30%
Cobertura	3.28x	3.26x	3.26x	3.25x

En este escenario, partiendo de una cobertura base de 3.28 veces, se analiza el impacto de un incremento del 10% en los descuentos aplicados a los alquileres, observándose que la cobertura del servicio de intereses sobre el EBITDA se mantiene prácticamente inalterada en 3.26 veces.

En un escenario más adverso, con un incremento del 20% en los descuentos, la cobertura del servicio de intereses presenta una ligera reducción, situándose en 3.26 veces.

Finalmente, en el escenario más pesimista, con un incremento del 30% en los descuentos, la cobertura del servicio de intereses se mantiene estable en 3.25 veces.

Estos resultados indican que, aun ante un aumento significativo en los descuentos de los alquileres, incluso bajo un escenario pesimista, no se produce un impacto material en la capacidad del proyecto para cubrir el pago de los intereses, manteniéndose niveles de cobertura sólidos y adecuados.

Incremento de costos operativos

Incremento en costos operativos	Base	10%	20%	30%
Cobertura	3.27x	3.13x	2.98x	2.84x

En este escenario se analiza el impacto de un incremento en los costos operativos, partiendo de un aumento del 10%, lo que provoca que la cobertura del servicio de intereses sobre el EBITDA se reduzca a 3.13 veces.

En un escenario más adverso, con un incremento del 20% en los costos operativos, la cobertura del servicio de intereses disminuye a 2.98 veces.

Finalmente, en el escenario más pesimista, con un incremento del 30% en los costos operativos, la cobertura del servicio de intereses se reduce a 2.84 veces.

Estos resultados reflejan que, aun ante un aumento significativo en los costos operativos de hasta un 30%, el proyecto mantiene una cobertura suficiente para cumplir con el pago de los intereses, conservando niveles adecuados de resiliencia financiera.

Escenario Combinado

EBITDA	1,441,977
Ocupación	71.48%
Reducción ocupación	-20%
Reducción precio por m2	-15%
Incremento en descuentos	20%
Incremento en costos operativos	20%
Cobertura	1.04x
Precio Promedio	USD\$ 20.70

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



En este escenario se plantea una combinación extrema de variables adversas, con el objetivo de simular un escenario de estrés elevado y evaluar la capacidad del Fideicomiso para cumplir con sus compromisos financieros bajo condiciones significativamente desfavorables.

Para este análisis, se considera una reducción del 20% en la ocupación promedio con respecto al escenario base, situándose en 71.48%. Adicionalmente, se incorpora una reducción del 15% en el precio promedio por metro cuadrado hasta USD\$ 20.70, acompañada de un incremento del 20% en los descuentos aplicados a los alquileres, lo que genera un impacto sustancial en los ingresos operativos del proyecto.

De igual forma, se contempla un incremento del 20% en los costos operativos, intensificando aún más el nivel de estrés del escenario evaluado.

Como resultado de esta combinación de supuestos adversos, el proyecto genera un EBITDA de USD\$1,441,977, alcanzando una cobertura del servicio de intereses de 1.04 veces. Este nivel de cobertura indica que, aun bajo este escenario conservador, el flujo operativo es suficiente para cubrir el pago de los intereses del período, sin requerir el uso de reservas.

Este escenario demuestra que, incluso ante una concurrencia simultánea de condiciones negativas severas, tales como; una reducción de ocupación, caída significativa en precios, mayores descuentos y aumento relevante de los costos operativos, el Fideicomiso mantiene la capacidad de cubrir sus costos operativos y el servicio de la deuda, evidenciando una adecuada resiliencia financiera en escenarios de alta presión.

Conclusión

Tras el análisis de la factibilidad financiera y de los diversos escenarios de estrés evaluados, se concluye que el Fideicomiso presenta una estructura financiera sólida, capaz de absorber variaciones adversas en las principales variables que impactan el flujo de caja, manteniendo en todo momento su capacidad para cumplir con las obligaciones frente a los Tenedores de Valores.

En primer lugar, al analizar los escenarios de reducción en la ocupación de los inmuebles, se observa que, aun ante una disminución gradual desde el escenario base de 89.36% hasta un escenario más pesimista de 62.55% (reducción del 30%), la cobertura del servicio de intereses sobre el EBITDA se mantiene positiva, situándose en 1.20 veces en el escenario más conservador. Este comportamiento evidencia una alta resiliencia del modelo financiero frente a posibles fluctuaciones en la demanda de los espacios inmobiliarios, asegurando la capacidad de pago de intereses incluso bajo niveles de ocupación significativamente inferiores al escenario base.

En cuanto a las variaciones en el precio promedio por metro cuadrado, el análisis demuestra que el Fideicomiso mantiene una cobertura adecuada del servicio de intereses, incluso frente a reducciones de hasta un 30% en los precios de alquiler, donde la cobertura se sitúa en 1.91 veces. Este resultado confirma que el proyecto posee una capacidad de adaptación a condiciones adversas del mercado inmobiliario, sin comprometer el cumplimiento de sus obligaciones financieras.

Respecto al impacto del incremento en los descuentos aplicados a los alquileres, los escenarios analizados reflejan que incluso ante un aumento de hasta un 30% en los descuentos, la cobertura del servicio de intereses se mantiene prácticamente inalterada, pasando marginalmente de 3.28 a 3.24 veces. Esto indica que la estructura de ingresos del Fideicomiso es suficientemente robusta para absorber políticas comerciales más agresivas sin afectar de forma material su capacidad de servicio de la deuda.

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



Por su parte, el análisis del incremento en los costos operativos muestra que, aun bajo un escenario de aumento del 30% en dichos costos, la cobertura del servicio de intereses se mantiene en 2.84 veces, lo cual evidencia una estructura de costos eficiente y prudente, capaz de manejar presiones inflacionarias u operativas sin poner en riesgo la estabilidad financiera del proyecto.

Finalmente, el escenario combinado, que representa una situación de estrés elevado y concurrente al integrar simultáneamente una reducción del 20% en la ocupación, una disminución del 15% en el precio por metro cuadrado, un incremento del 20% en los descuentos y un aumento del 20% en los costos operativos, arroja una cobertura del servicio de intereses de 1.04 veces, con un EBITDA de USD 1,441,977. Este resultado demuestra que, aun bajo un contexto de máxima presión operativa y comercial, el flujo operativo generado es suficiente para cubrir el pago de los intereses del período sin necesidad de recurrir a reservas, reafirmando la capacidad del Fideicomiso para cumplir con sus compromisos financieros.

En conclusión, los análisis realizados demuestran que el Fideicomiso presenta una sólida factibilidad financiera, una estructura de ingresos resiliente y una capacidad robusta de generación de flujo de caja, garantizando el cumplimiento oportuno de las obligaciones frente a los Tenedores de Valores, aun bajo escenarios de estrés severos y combinados. Esto respalda la viabilidad del proyecto y su adecuada preparación para enfrentar entornos económicos adversos.