

14 de julio del 2026
Santo Domingo, D.N.

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

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

Asunto: Calificación de Riesgo, AA- perspectivas estables al Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Inmobiliarios de Renta Fija Acrópolis 02 - FU SIVFOP-012, a julio 2026 por Feller Rate.

Estimados señores,

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

Adjunto a la presente misiva remitimos copia de la calificación.

Muy Atentamente,

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



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

* Detalle de calificaciones en Anexo.

EMISIÓN DE VALORES INMOBILIARIOS DE RENTA FIJA

Emisión Total	US\$ 20.000.000
Valor Individual	US\$ 1.000
Periodicidad Interés	De forma periódica según lo establecido en los avisos de colocación correspondientes
Pago de Capital	De forma periódica según lo establecido en los avisos de colocación correspondientes
Garantía	Activos del fideicomiso y derechos de cobro de rentas.
Duración	15 años a partir de la fecha de emisión.

FUNDAMENTOS

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

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

En contrapartida, incorpora la concentración geográfica de los activos y la presencia de riesgo de refinanciamiento para el pago del capital en el año 15, pero mitigado, en parte, por la capacidad de generación de los activos.

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

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

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

Los activos traspasados al fideicomiso corresponden a 13.186 m² alquilables de la "Citi Tower" y 12.522 m² alquilables de la plaza comercial, los que presentaban una ocupación a marzo de 2026, de 98,9% en la Citi Tower y de un 100% en el Acrópolis Center, lo que implica 84 espacios para arriendo (63 en la plaza comercial y 21 en la torre), con adecuada diversificación y alta calidad crediticia.

Los contratos de alquiler son principalmente fijos, denominados en dólares y con componentes de reajuste. Sin embargo, el plazo medio de duración actual es cercano a 2,3 años para ambos activos, implicando que el administrador deberá gestionar la renovación o reemplazo de los inquilinos durante la vida del fideicomiso, lo que se ve mitigado, en parte, por su experiencia y positivo *track record*.

Estos activos están tasados en US\$92,5 millones, aproximadamente, según la valorización actualizada a abril de 2026 por terceros. Ello se compara favorablemente con el monto total del programa de emisiones, de hasta US\$20 millones, con amortizaciones periódicas, sin riesgo de refinanciamiento al final del periodo. Asimismo, estos generarían ingresos anuales en torno al rango de US\$6 millones a US\$11 millones, con un margen Ebitda promedio de 70%, lo que resultaría en métricas crediticias de deuda financiera sobre Ebitda y Ebitda sobre gastos financieros iniciales en 2027 de 4,3 veces y 3,4 veces, respectivamente, con un promedio de 2,3 veces y 12,4 veces durante la vida de la deuda financiera. La estructura de la deuda financiera es de formato amortización semestral, lo que implica indicadores de cobertura esperados con una evolución

favorable en el tiempo, a medida que se paga el servicio de deuda financiera y también en línea con el eventual fortalecimiento del Ebitda.

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

PERSPECTIVAS: ESTABLES

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

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

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

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

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

RIESGOS

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

FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS Y FIDUCIARIA

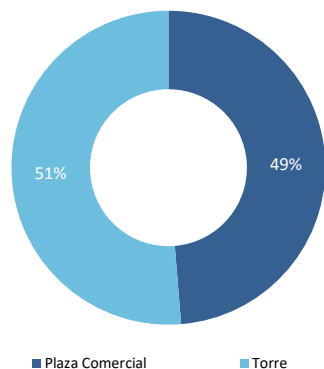
El fideicomitente será la empresa Brownsville Business Corporation.

Los beneficiarios y fideicomisarios serán los tenedores de los valores.

La gestión fiduciaria recaerá en Fiduciaria Universal, S.A., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fideicomisos de oferta pública.

DISTRIBUCIÓN DE BIENES RAÍCES POR SUPERFICIE ALQUILABLE

Proyección año 2026



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

DESCRIPCIÓN DEL FIDEICOMISO

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

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

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

La duración del fideicomiso es de 15 años y las emisiones tendrán un plazo de vencimiento de hasta 15 años con intereses y capital que se pagarán de forma periódica según lo establecido en los avisos de colocación correspondientes. No obstante, en caso de que al término del plazo de vigencia del Fideicomiso existan Valores de Fideicomiso pendientes de pago, su duración se prorrogará automáticamente hasta la cancelación íntegra de las obligaciones con los tenedores de valores.

ACTIVOS QUE FORMARÁN EL FIDEICOMISO

El Fideicomiso Acrópolis estará conformado por un conjunto de bienes raíces compuesto por 13.186 m² alquilables de la "Citi Tower" y 12.522 m² alquilables de la plaza comercial "Acrópolis Center", tasados en aproximadamente US\$ 92,5 millones según lo indicado en el modelo financiero y tasados por terceros, cuyo propietario actual es Brownsville Business Corporation (BBC), empresa que desarrolló este proyecto en 2001.

— DESCRIPCIÓN DEL COMPLEJO ACRÓPOLIS CENTER Y CITI TOWER:

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

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

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

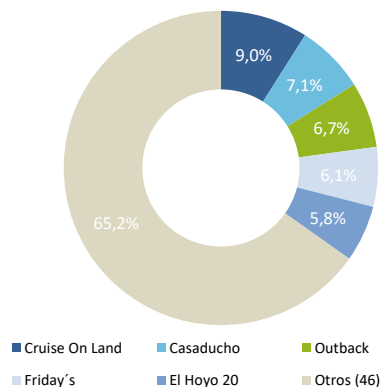
Adicionalmente, el complejo consta de 4,5 pisos de estacionamientos soterrados con capacidad para 900 vehículos.

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

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

DIVERSIFICACIÓN DE INQUILINOS PLAZA COMERCIAL SEGÚN RENTA

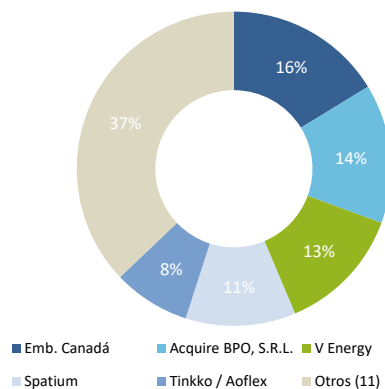
Proyección año 2026



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

DIVERSIFICACIÓN DE INQUILINOS CITY TOWER SEGÚN RENTA

Proyección año 2026



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

CONJUNTO INMOBILIARIO BIEN UBICADO Y CON FUERTE POSICIONAMIENTO DE MERCADO

Acrópolis Center y Citi Tower se encuentra ubicada en Piantini, Polígono Central, una de las zonas destino más dinámicas de la ciudad de Santo Domingo. En esta área confluyen la mayor densidad de población clase AB, y el centro financiero y comercial país. Se estima que existen más de 120.000 m² construidos de oficinas corporativas en sus alrededores, generando una importante dinámica comercial.

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

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

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

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

ADECUADA DIVERSIFICACIÓN Y ALTA CALIDAD CREDITICA DE INQUILINOS

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

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

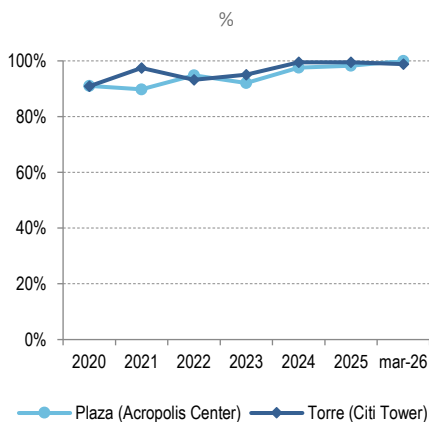
Asimismo, dada la ubicación y el posicionamiento del complejo, los principales arrendatarios corresponden a empresas e instituciones de reconocido prestigio nacional e internacional, entre las que destacan la Embajada de Canadá, Acquire BPO, V Energy, Spatium y Tinkko, lo que contribuye a la estabilidad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

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

ACTIVOS CON ALTA MADUREZ Y BAJA VACANCIA

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

EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN POR ACTIVO INMOBILIARIO



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

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

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

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

PRESENCIA DE CONTRATOS REAJUSTABLES CON ALTO COMPONENTE FIJO

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

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

PLAZO RESIDUAL MEDIO DE CONTRATOS INFERIOR AL PLAZO DEL FIDEICOMISO

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

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

FACTORES DE GOBERNANZA CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESENCIA DE RESGUARDOS FINANCIEROS

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

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

El Fondo de Contingencia y Reservas serviría para resolver cualquier contingencia al corto o mediano plazo para garantizar la inversión en posibles mejoras de los Activos Inmobiliarios, conservación del Patrimonio del Fideicomiso, y cualquier costo o gasto relacionado con la operatividad del Fideicomiso. Así mismo de haber un remanente del Fondo de Contingencia y Reservas al vencimiento de los Valores de Fideicomiso de Renta fija del programa de emisiones servirá para complementar la Amortización del Capital de los Valores de Fideicomiso de Renta Fija objeto del acto.

- Reservas Fondo de liquidez: es la suma equivalente a un pago periódico de intereses pagadero a los tenedores acorde a la periodicidad establecida en el prospecto definitivo y el prospecto simplificado, de cada emisión del programa de emisiones, la cual provendrá de los recursos de la colocación para crear un fondo de liquidez. En

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

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

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

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

DESEMPEÑO OPERACIONAL Y FINANCIERO

NOTA ACLARATORIA

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

- i. La capacidad de pago histórica de los activos que formarán parte del Fideicomiso Acrópolis se puede evaluar mediante el análisis financiero de su fideicomitente, debido a que estos activos representan cerca del 70% de los ingresos de BBC.
- ii. Una estructura formada por una cartera de activos cuyo valor es superior al monto del programa, con una capacidad de generación de flujos asociados a los contratos de alquiler adecuada al servicio de la deuda y la presencia de cuentas de reserva.

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

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

RESULTADOS Y MÁRGENES

— BBC:

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

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

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

— FIDEICOMISO ACRÓPOLIS:

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

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

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

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

ENDEUDAMIENTO Y FLEXIBILIDAD FINANCIERA

— BBC:

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

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

— FIDEICOMISO ACRÓPOLIS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El monto total del programa de emisiones es de hasta US\$ 20 millones, mediante emisiones múltiples con un plazo de hasta 15 años, con una estructura tipo amortizing, es decir de forma periódica según lo establecido en los avisos de colocación correspondientes. Feller Rate evaluó un modelo con vencimientos todos los años de duración del fideicomiso y pago de intereses semestrales

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

La tasa de interés será fija anual en dólares de Estados Unidos de Norteamérica y el pago de los intereses será semestral, para su primera emisión.

Con fecha 27 de mayo de 2026, las partes suscribieron el Addendum III al Acto Constitutivo del Fideicomiso, mediante el cual se modificó el artículo 27.1.2, estableciendo que, en un segundo supuesto, sin necesidad de la autorización de la Asamblea General de Tenedores, una vez finalizado el quinto (5°) año e iniciado el sexto (6°) a partir de la fecha de emisión. En este supuesto, será en el Prospecto simplificado y Aviso de colocación Primaria correspondiente a cada emisión donde se establecerá si aplica o no una prima de redención anticipada a favor de los Tenedores de Valores. La fiduciaria deberá convocar la Asamblea General de Tenedores de Valores a los fines de hacer de su conocimiento la redención anticipada, previo a la publicación y notificación del aviso de redención anticipada. La referida modificación no tiene impacto en la calificación crediticia.

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

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS FIDEICOMISO ACRÓPOLIS

Estados financieros bajo IFRS

Valores en miles de US\$

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

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

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS FIDEICOMISO ACRÓPOLIS

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

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

RESUMEN FINANCIERO CONSOLIDADO BBC

Estados financieros con cierres anuales el 30 de junio de cada año
Valores en miles de pesos dominicanos

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

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

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS BBC

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

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

Indicadores anualizados donde correspondan.

n.d.: No disponible.

CARACTERÍSTICAS DE LOS INSTRUMENTOS

Emisión de Valores de renta fija de Fideicomiso

Primera

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

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