FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ALTIO I

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
31-01-22	BBBfa(N)	
25-01-21	BBBfa(N)	

Feller Rate ratifica en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I.

1 FEBRERO 2022 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, gestionado por una administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos, con completos manuales de funcionamiento y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, se sustenta en la exposición al negocio inmobiliario, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

El Fondo es manejado por GAM Capital, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, la cual mantiene una calificación "A+af" otorgada por Feller Rate. La administradora es controlada mayormente por Grupo Rizek, Inc. Dada la propagación del Covid-19, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones.

Al cierre de noviembre 2021, el Fondo gestionó un patrimonio de US$45,8 millones, siendo un fondo mediano para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 12,3% y un 9,0%, respectivamente.

En febrero de 2021 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para adecuarse a su política de inversión. Al cierre de noviembre 2021, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (72,4%), bonos del Ministerio de Hacienda (14,9%), cuentas bancarias (6,1%), cuotas de fondos de inversión (3,2%), instrumentos del Banco Central (2,6%) y bonos corporativos (0,8%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, estando formada por cuatro inmuebles: (i) el Hotel Hampton Inn by Hilton, complejo de 2 edificios interconectados de 5 niveles cada uno con un total de 123 habitaciones, operado por Hilton bajo la marca Hampton (ocupación de 100%), (ii) ocho de diez niveles de la Torre Bristol, con sus respectivos parqueos (ocupación de 100%) y (iii) las suites 906 y 907 del Edificio Corporativo 2015, con sus respectivos parqueos (ocupación de 100%). En diciembre 2021, el Fondo adquirió el Parque Industrial Zona Franca Tamboril, con una extensión de 240.232,27 m2 y compuesto por 30 naves y edificios (ocupación de 100%). Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 4 inquilinos de buena calidad crediticia.

La liquidez esperada de la cartera es buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública. En 2021 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US$13,6 por cuota.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2021, los pasivos representaban un 3,7% del patrimonio, los que correspondían a comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre 2021 la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, fue de 3,1%.

El Fondo tiene duración de 15 años, con término establecido para enero de 2036. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400

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

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