	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
27-07-23	BBBfa(N)	
31-01-23	BBBfa(N)	

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

31 JULIO 2023 | 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, con una buena generación de flujos y un acotado nivel de vacancia. Asimismo, incorpora la gestión de una administradora con un alto 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, altamente sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que pueden impactar el valor de los activos.

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

El Fondo es manejado por ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (en lo adelante la "Administradora"), la cual mantiene una calificación "AA-af" otorgada por Feller Rate. Actualmente gestiona seis fondos de inversión, además de contar con la autorización para administrar dos fondos de inversión adicionales. La Administradora es controlada, mayormente, por Grupo Rizek, Inc.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de US$119,6 millones, siendo un fondo grande para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 21,2% y un 15,0%, 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 mayo 2023, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (89,3%), certificados financieros (6,1%), cuotas de fondos de inversión (1,4%), bonos corporativos (1,3%), bonos del Ministerio de Hacienda (1,1%), instrumentos del Banco Central (0,8%) y cuentas bancarias (0,02%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, estando formada por cinco 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%), (iii) las suites 906 y 907 del Edificio Corporativo 2015, con sus respectivos parqueos (ocupación de 100%), (iv) Parque Industrial Zona Franca Tamboril, con una extensión de 240.232,27 m2 y compuesto por 30 naves y edificios (ocupación de 100%) y (v) 3° nivel del Condominio Las Brisas, que corresponde a un complejo de 9 oficinas, con 461,4 m2 y estacionamiento contiguo (ocupación de 0%). Asimismo, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 4 inquilinos de buena calidad crediticia.

La liquidez de la cartera es buena, la cual está dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, puede incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública. En 2023 (hasta el cierre de mayo) se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US$27,6 por cuota.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 20223, los pasivos representaban un 1,1% del patrimonio y 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 mayo 2023 la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, fue de 17,0%, que en términos anualizados se traduce en un 6,7%.

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.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

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