	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
29-07-24	Afa	
29-01-24	BBBfa	

Feller Rate sube a "Afa" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Altio I.

30 JULIO 2024 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate subió a "Afa" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I (SIVFIC-050) está orientado a generar ingresos recurrentes a través del alquiler, la venta y los contratos establecidos en el reglamento interno de bienes inmuebles destinados a cualquier uso y ubicados en República Dominicana, y a largo plazo, generar plusvalías mediante la venta de los mismos.

El alza en la calificación del Fondo a "Afa" responde a una cartera que cumple con su objetivo de inversión, con una adecuada diversificación tanto por inmuebles como por inquilinos, 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 un menor índice ajustado por riesgo respecto con segmento comparable, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

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 nueve fondos de inversión, además de contar con la autorización para administrar un fondo de inversión adicional. La Administradora es controlada, mayormente, por Grupo Rizek, Inc.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en enero de 2021. Al cierre de mayo 2024, el Fondo totaliza 117.160 cuotas colocadas, representando un 78,1% del programa.

A la misma fecha, el Fondo gestionó un patrimonio de US$128 millones, siendo un fondo grande para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, representando un 20,0% y un 19,8%, respectivamente.

En febrero de 2024 el Fondo concluyó el período de adecuación a la política de inversiones, de acuerdo con lo establecido en el reglamento interno. Al cierre de mayo 2024, el activo estaba compuesto por activos inmobiliarios (92,2%), bonos corporativos (3,2%), certificados financieros (2,9%), cuotas de fondos de inversión (1,7%) y cuentas bancarias (0,03%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es adecuada, 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 247.062 m2 y compuesto por 37 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 adecuada.

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. Durante el año 2023 se pagaron dividendos por US$54,4 por cuota, en tanto

que en 2024 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US$27,7 por cuota hasta el cierre de mayo.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2024, los pasivos representaban un 1,0% del patrimonio y correspondían a comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos.

Al cierre de mayo 2023, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses alcanzó un 26,5%, incluyendo reparto de dividendos, que se traduce en una rentabilidad anualizada compuesta de 7,9%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, con una mayor volatilidad en el retorno. Con todo, lo anterior se traduce en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

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 tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue 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 los últimos dos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. Por su parte, el tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución de tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, 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