	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
28-07-25	Afa	
3-02-25	Afa	

Feller Rate confirma en "Afa" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Altio I.

29 JULIO 2025 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "Afa" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario ALTIO I.

El Fondo 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.

La calificación "Afa" asignada a las cuotas del Fondo 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 nulo 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 tuvo un alza de calificación a "AAaf" otorgada por Feller Rate. Actualmente gestiona nueve fondos de inversión. 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 2025, el Fondo totaliza 117.160 cuotas colocadas, representando un 78,1% del programa.

A la misma fecha, el Fondo gestionó un patrimonio de US$130 millones, siendo un fondo grande para ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, representando un 14,8% y un 18,5%, respectivamente.

Asimismo, el activo del Fondo estaba compuesto por activos inmobiliarios (92,4%), cuotas de fondos de inversión (3,4%), bonos corporativos (3,1%), certificados financieros (0,9%) y cuentas bancarias (0,2%).

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 Empresarial 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 9 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 100%). 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 2024 se pagaron dividendos por US$56,7 por cuota, en tanto que en 2025 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US$32,3 por cuota hasta el cierre de mayo.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, los pasivos representaban un 0,9% del patrimonio y correspondían a comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos.

Al cierre de mayo 2025, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses alcanzó un 25,9%, incluyendo reparto de dividendos, que se traduce en una rentabilidad anualizada compuesta de 8,0%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio levemente 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, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidadde instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y cómo responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, nos llevan a un escenario incierto.Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

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