	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
24-07-26	Afa	
2-02-26	Afa	

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

27 JULIO 2026 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "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.

La calificación "Afa" asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que cumple con su objetivo de inversión, con una alta proporción actual de activos inmobiliarios, 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 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 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 2026, el Fondo totaliza 117.160 cuotas colocadas, representando un 78,1% del programa.

Al cierre de mayo de 2026 gestionó un patrimonio de US$132,3 millones, equivalente a cerca de un 17,8% del total de fondos inmobiliarios en dólares.

Asimismo, el activo del Fondo estaba compuesto por activos inmobiliarios (92,6%) y activos financieros (7,4%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, estando formada por cinco inmuebles todos con un 100% de ocupación: (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, (ii) ocho de diez niveles de la Torre Empresarial Bristol, con sus respectivos parqueos, (iii) las suites 906 y 907 del Edificio Corporativo 2015, con sus respectivos parqueos, (iv) Parque Industrial Zona Franca Tamboril, con una extensión de 247.062 m2 y compuesto por 37 naves y 9 edificios y (v) 3° nivel del Condominio Las Brisas, que corresponde a un complejo de 9 oficinas, con 461,4 m2 y estacionamiento contiguo. 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 2025 se pagaron dividendos por US$63,7 por cuota, en tanto que en 2026 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes por un total de US$31,9 por cuota hasta el cierre de mayo. En tanto, en julio la Administradora informó mediante hecho relevante la aprobación de la distribución de US$15,31 por cuota.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2026, los pasivos representaban un 1,0% del patrimonio y correspondían a comisiones por pagar,

acumulaciones y otros pasivos.

Al cierre de mayo 2026, la rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses alcanzó un 23,8%, incluyendo reparto de dividendos, que se traduce en una rentabilidad anualizada compuesta de 7,4%. 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 índice ajustado por riesgo similar 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.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a los activos, 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