	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
8-12-21	BBBfa(N)	
11-08-21	BBBfa(N)	

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

8 DICIEMBRE 2021 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I estará 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 que será gestionado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de activos, completos manuales de políticas y procedimientos, y un equipo con un buen conocimiento del mercado financiero dominicano. También considera el grupo relacionado, con amplia trayectoria y operaciones dentro y fuera de la República Dominicana. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, en el alto nivel de endeudamiento permitido, 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 sin cartera para su evaluación.

El Fondo será gestionado por Advanced Asset Management S.A., empresa relacionada al Grupo Diesco, el cual posee una amplia experiencia en el desarrollo de proyectos y estrategias de inversión local e internacional. Al cierre de octubre 2021, administraba dos fondos de inversión por un monto total de RD$4.227 millones, con una participación de mercado cercana al 3,0%. La Administradora está calificada en "Aaf" por Feller Rate.

El Fondo contempla una emisión total de US$50 millones, equivalentes a 50 mil cuotas, con un valor nominal inicial de US$1.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo formará su cartera en el largo plazo. El reglamento interno estipula un plazo de tres años para cumplir con los límites definidos, posterior a la fase preoperativa, que se dará por cumplida a los 14 meses de la inscripción del Fondo en el Registro del Mercado de Valores o cuando el Fondo alcance un patrimonio igual o mayor a US$2 millones y un aportante como mínimo. No obstante, se estima que la cartera de inversión será completada en un período de 5 a 7 años.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el largo plazo, ya que su reglamento interno no establece un límite máximo de inversión en un mismo inmueble.

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.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 50% de su patrimonio. Este endeudamiento se realizará en dólares estadounidenses o pesos dominicanos, y a una tasa máxima a pagar no mayor a dos veces la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada publicada por el Banco Central de la República Dominicana.

El reglamento establece como *benchmark*, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa Prime de Estados Unidos de América. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el *benchmark* se realizará de manera mensual, la cual será informada como Hecho Relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores y publicada en la página

web de dicha institución y de la Sociedad Administradora, durante los primeros 10 días del mes siguiente.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única. El plazo del Fondo 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: Gabriel Villablanca - 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