	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
29-07-24	BBBfa(N)	
31-01-24	BBBfa(N)	

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

1 AGOSTO 2024 | 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 (SIVFIC - 059) 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 en etapa de formación, con una buena capacidad de generación de flujos por sus alquileres, su adecuada diversificación de activos de su cartera inmobiliaria actual, y que es 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. En contrapartida, la calificación considera la alta vacancia, la larga duración del Fondo, su exposición al negocio inmobiliario, la 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 sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

El Fondo es gestionado por Advanced Asset Management S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, empresa relacionada al Grupo Alyon, el cual posee una amplia experiencia en el desarrollo de proyectos y estrategias de inversión local e internacional. Al cierre de mayo de 2024, administraba tres fondos de inversión por un monto total de RD$13.535 millones, con una participación de mercado cercana al 5,4%. La Administradora está calificada en "A+af" 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 realizó su primera colocación en diciembre de 2022, con 2.285 cuotas colocadas. En abril 2023 finalizó el periodo de colocación del segundo tramo del programa de emisión, colocándose 13.817 cuotas. Al cierre de mayo 2024, el Fondo totaliza 16.102 cuotas, representando un 32,2% del programa. A la misma fecha, el fondo contaba con un patrimonio de US$20,5 millones, siendo un fondo pequeño tanto para la Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios cerrados en dólares, representando un 9,0% y un 3,2%, respectivamente.

En diciembre 2022 el Fondo realizó sus primeras inversiones en activos inmobiliarios. Durante 2024 el fondo adquirió un inmueble y el derecho de usufructo de otro. Así, al cierre de mayo 2024, el activo se componía de un 86,8% en activos inmobiliarios y el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

La diversificación de la cartera inmobiliaria actual se considera adecuada. Al cierre de mayo de 2024, el principal inquilino representa cerca del 15,0% de los ingresos por alquileres, en tanto que los 3 mayores inquilinos representaban cerca de un 41,2%. Asimismo, los arrendatarios se desempeñan en distintas industrias y sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un remanente estimado promedio de 4,9 años. Por otro lado, al cierre de mayo 2024, la ocupación global de la cartera inmobiliaria alcanzó el 42,2% mostrando un alto nivel de vacancia.

La liquidez de la cartera está dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles y se complementa con los intereses generados de las

inversiones en valores de oferta pública. A la fecha, el Fondo no ha pagado dividendos a sus aportantes.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2024, los pasivos representaban un 1,8% del patrimonio, los que correspondían a comisiones, acumulaciones, provisiones y otros pasivos por pagar. El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 50% de su patrimonio.

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 (diciembre de 2022), hasta el cierre de mayo 2024 la rentabilidad acumulada fue de 27,3%, que se traduce en un 17,5% en términos anualizados.

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, esto es, noviembre de 2037. 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.

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 que 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: 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