FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO ADVANCED I

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
25-07-25	BBB+fa(N)	
3-02-25	BBBfa(N)	

Feller Rate sube a "BBB+fa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I.

25 JULIO 2025 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate sube a "BBB+fa (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.

El alza de calificación de "BBBfa (N)" a "BBB+fa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde al avance de su cartera, que además cuenta con una alta capacidad de generación de flujos por sus alquileres, una amplia 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 una cartera aún en etapa de formación, alta vacancia en activos industriales, 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 a Alyon, el cual posee una amplia experiencia en el desarrollo de proyectos y estrategias de inversión local e internacional. Al cierre de mayo de 2025, administraba 4 fondos de inversión por un monto total de RD$24.936 millones, con una participación de mercado cercana al 7,1%. La Administradora está calificada en "A+af" por Feller Rate.

El Fondo contempla una emisión total de 50 mil cuotas, en múltiples tramos de colocación. El Fondo realizó su primera colocación en diciembre de 2022. Al cierre de mayo 2025, el Fondo totalizaba 19.986 cuotas, representando un 40,0% del programa. A la misma fecha, el fondo contaba con un patrimonio de US$27,4 millones, siendo un fondo pequeño tanto para la Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios cerrados en dólares, representando un 6,5% y un 3,9%, respectivamente.

En diciembre 2022 el Fondo realizó sus primeras inversiones en activos inmobiliarios. Durante 2024 el Fondo adquirió 3 inmuebles y durante 2025 hasta mayo, otros 2 inmuebles. Así, al cierre de mayo 2025, el activo se componía de un 94,8% en activos inmobiliarios y el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

La diversificación de la cartera inmobiliaria actual se considera amplia. Al cierre de mayo de 2025, el principal inquilino representa cerca del 11,7% de los ingresos por alquileres, en tanto que los 3 mayores inquilinos representaban cerca de un 32,2%. 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. En cuanto a sector económico, la cartera inmobiliaria estuvo compuesta por un 63,6% corporativo, 26,5% industrial y 9,9% comercial.

Al cierre de mayo 2025, la ocupación global de la cartera inmobiliaria, medida en porcentaje de m^2 ocupados sobre el total de m^2 alquilables, alcanzó el 69,2% mostrando un alto nivel de vacancia, lo que se relaciona con la etapa de formación de la cartera.

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 2025, los pasivos representaban un 1,6% del patrimonio, los que correspondían a comisiones, acumulaciones, provisiones y otros pasivos por pagar.

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 2025 la rentabilidad acumulada fue de 37,1%, que se traduce en un 23,4% 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, 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 volatilidad de 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, pudiera llevarnos 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: 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