	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
29-07-26	BBB+fa	
3-02-26	BBB+fa	

Feller Rate mantiene en "BBB+fa" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I.

29 JULIO 2026 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratifica en "BBB+fa" 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 "BBB+fa" asignada a las cuotas del Fondo responde al avance de su cartera con una alta proporción de activos inmobiliarios, que además cuenta con una buena 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, un índice ajustado menor que el segmento comparable, 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 Fondo es gestionado por Advanced Asset Management, S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, empresa relacionada a Alyon, la cual posee una amplia experiencia en el desarrollo de proyectos y estrategias de inversión local e internacional. Al cierre de mayo de 2026, administraba 6 fondos de inversión por un monto total de RD$31.453 millones, con una participación de mercado cercana al 7,1%. La Administradora está calificada en "AA-af" por Feller Rate.

El Fondo realizó su primera colocación en diciembre de 2022. Al cierre de mayo 2026, el Fondo totalizaba 24.831 cuotas, representando un 49,7% del programa. A la misma fecha, el fondo contaba con un patrimonio de US$35,8 millones, siendo un fondo pequeño tanto para la Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios cerrados en dólares, representando un 6,4% y un 4,8%, respectivamente.

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representa cerca de un 95,0% del total de activos y se componía de ocho propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel alto, alcanzando un 77,2%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 38,9% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una amplia diversificación.

Al cierre de mayo 2026, la ocupación global de la cartera inmobiliaria, medida en porcentaje de mts^2 ocupados sobre el total de mts^2 alquilables, alcanzó el 22,8% mostrando un alto nivel de vacancia, lo que se relaciona con la etapa de formación de la cartera. Sin embargo, al medir la ocupación en términos de canon de alquiler, esta alcanza un 85,8%, la cual se considera moderada.

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 presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 1,3% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas.

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 41,3%, lo que corresponde a un retorno de 12,2% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio superior al segmento, aunque con mayor volatilidad, lo que se tradujo en un índice ajustado por riesgo inferior.

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.

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 también 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: 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