

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-26	BBBfa(N)	
Jan-26	BBBfa(N)	

Feller Rate confirma en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Amergent I.

27 JULY 2026 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en “BBB(N)fa” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Amergent I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Amergent I (SIVFIC-088) tiene como objetivo a corto plazo, la generación de ingresos recurrentes mediante el alquiler de los inmuebles y a largo plazo, la generación de plusvalías mediante la venta de inmuebles con apreciación de capital.

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a que será gestionado por una administradora con un satisfactorio nivel de estructura para la gestión y control de los recursos que administrará, además de sus completos manuales y políticas internas, y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero. Adicionalmente, se espera que tenga una buena capacidad de generación de flujos. En contrapartida, la calificación se sustenta en la baja diversificación esperada, la exposición al negocio inmobiliario, el alto nivel de endeudamiento permitido, 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 sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operación.

El Fondo es gestionado por Amergent Partners - Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual cuenta con una calificación “BBB+af”, otorgada por Feller Rate. La Administradora en un 60,0% de DR Strategic Opportunities LLC (sociedad relacionada a Jacinto Rafael III Díaz Haché) y un 40,0% de Gialil Investments LLC (sociedad ligada a Kalil José Díaz Haché). La Administradora fue constituida en 2022, con la misión de promover el desarrollo de la República Dominicana a través de la inversión colectiva de alto rendimiento para sus inversionistas mientras impacta positivamente en las comunidades donde invierte, enfocándose principalmente en la gestión de fondos inmobiliarios y de fondos de desarrollo de sociedades.

El Fondo contempla una emisión total de US\$100 millones, equivalentes a 100.000 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 29 de junio de 2026, mediante Hecho Relevante, la Administradora informó del inicio del periodo de colocación del primer tramo de emisión, el cual culminó el 21 de julio, con la colocación de 15.000 cuotas de participación.

El Fondo formará su cartera en el mediano plazo. El reglamento interno estipula un plazo de tres años para cumplir con los límites definidos, contados a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, que se dará por iniciada a los 14 meses desde la inscripción 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.

Se espera que el Fondo cuente con una baja diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 55% de su portafolio en un mismo bien 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 como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% del patrimonio. El Fondo podrá solicitar todo tipo de facilidades crediticias, tales como líneas de crédito y préstamos. El Fondo

podrá endeudarse en dólares estadounidenses o en pesos dominicanos.

El reglamento establece como benchmark, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecaria (TIAPPPH) en dólares estadounidenses, publicada por el Banco Central de República Dominicana. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el benchmark se realizará de manera mensual el día 10 del mes posterior al mes sujeto a comparación.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de emisión del primer tramo de la emisión única del programa de emisiones, es decir, julio de 2041. 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 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: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400