

	Nov. 2022	27.Ene.2023
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

### EMISIÓN DE CUOTAS

Emisión Total	US\$50.000.000
Programa de Emisiones	Emisión Única
Valor Nominal de la Cuota	US\$1.000

Vencimiento del Fondo 15 años a partir de la fecha de emisión del Primer Tramo de la Emisión Única

\* Emisión única, pudiendo aumentar el patrimonio del Fondo haciendo ampliaciones con cargo al programa de emisiones.

## FUNDAMENTOS

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera en etapa de formación 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. 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, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

### — CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I 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. Es gestionado por Advanced Asset Management S.A., empresa relacionada a Alyon, el cual posee una amplia experiencia en el desarrollo de proyectos y estrategias de inversión local e internacional.

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, de un monto total aprobado de US\$10 millones, representando un 20% de su programa de emisiones, del cual el total suscrito fue de US\$2.285.000.

### — CARTERA DE INVERSIONES

El Fondo formará su cartera en el largo plazo. Durante diciembre 2022 y enero 2023 el Fondo realizó sus primeras inversiones en activos inmobiliarios (derechos de usufructo). El reglamento interno estipula un plazo de tres años para cumplir con los límites definidos, desde el inicio de la fase operativa del Fondo, la cual comenzó el 9 de diciembre de 2022 luego de dar cumplimiento a los requisitos de patrimonio y número de aportantes definidos.

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 o por inquilino.

### — LIQUIDEZ DE CARTERA

La liquidez esperada de la cartera será 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.

### — ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 50% de su patrimonio. Este endeudamiento se podrá realizar en dólares estadounidenses o

Analista: Andrea Huerta  
Andrea.huerta@feller-rate.com

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.

### — RENTABILIDAD DE LA CUOTA

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.

### — VENCIMIENTO DEL FONDO

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, diciembre 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.

### — OTROS FACTORES

Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Para este año se espera una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

## FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

### FORTALEZAS

- Administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de activos, completos manuales de políticas y procedimientos. Junto con un Equipo con experiencia en el mercado financiero dominicano.
- Respaldo de Alyon, con amplia trayectoria en el sector industrial de República Dominicana.
- Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos.

### RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Moderada diversificación esperada en el largo plazo.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Escenario de desaceleración económica e inflación amplía volatilidad de activos.

	Sep-21	Nov-21	Dic-21	Nov-22	27-Ene-23
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

## NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

## CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N)

*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.*