

29.Jul.2024 03.Feb.2025

Cuotas BBBfa (N) BBBfa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Activos administrados (M US\$)	2.309	20.511	21.091
Patrimonio (M US\$)	2.257	20.325	20.694
Valor Cuota (US\$)	987,6	1.262,2	1.285,2
Rentabilidad acumulada*	-1,2%**	27,8%	1,8%
N° de Cuotas	2.285	16.102	16.102

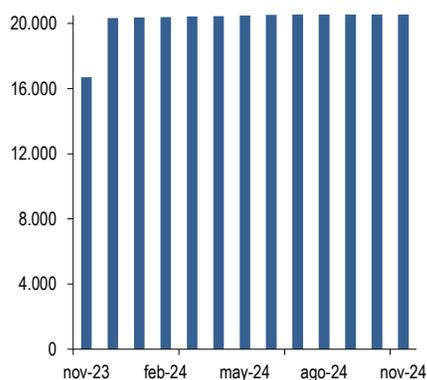
Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023. EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.

**Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, el 9 de diciembre 2022.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

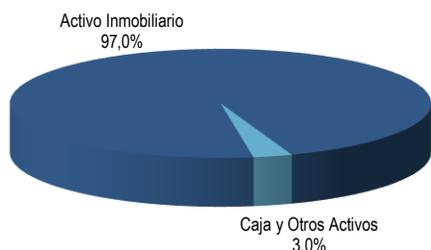
En miles de dólares



Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre 2024



Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

Analista: Carolina Ruedlinger
carolina.ruedinger@feller-rate.com

FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Advanced I (SIVFIC-059) responde a una cartera en etapa de formación, con una buena capacidad de generación de flujos por sus alquileres, su amplia diversificación de activos de su cartera inmobiliaria, 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.

— 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. El Fondo es manejado por Advanced Asset Management S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (calificada en "A+af" por Feller Rate), empresa relacionada a Alyon, que posee una amplia trayectoria en el sector industrial de República Dominicana.

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 inició la colocación de sus cuotas en diciembre de 2022. Al cierre de noviembre 2024, el Fondo totaliza 16.102 cuotas, representando un 32,2% del programa.

A igual fecha el Fondo contaba con un patrimonio de US\$20,7 millones, siendo un fondo pequeño tanto para la Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios cerrados en dólares, representando un 5,5% y un 3,1%, respectivamente. El crecimiento del patrimonio del fondo registrado entre noviembre de 2023 y noviembre de 2024 se explica por la revalorización de activos realizada en diciembre de 2023.

— CARTERA DE INVERSIONES

El Fondo formará su cartera en el largo plazo. En diciembre 2022 el Fondo realizó sus primeras inversiones inmobiliarias. 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.

A noviembre 2024 el activo del Fondo se componía por un 97,0% de activos inmobiliarios y un 3,0% por caja y otros activos. A igual fecha, la cartera inmobiliaria estaba formada por 4 edificios corporativos, 2 naves industriales, y 1 locales comerciales.

Adicionalmente, en marzo 2024, el Fondo firmó un Contrato de Usufructo con una sociedad, donde se le otorga el derecho de usufructo sobre los inmuebles de una nave industrial ubicada en Av. Coronel Juan Lora, Santo Domingo, correspondientes a 2 parcelas que totalizan 2.241 mts². Luego, en septiembre 2024 el Fondo adquirió 4 complejos industriales, como partes de una nave industrial, ubicados en Santo Domingo Este, los cuales totalizan 3.631 mts². Por último, en noviembre 2024, el Fondo firmó un Contrato de Usufructo con una sociedad, donde se le otorga el derecho de usufructo

sobre los inmuebles de un local de oficina de 565 mts² en el piso 23 de la Torre Empresarial Blue Mall de Santo Domingo.

En cuanto a tipo de inmueble, al cierre de noviembre 2024, la cartera inmobiliaria estuvo distribuida en un 57,8% corporativo, 28,2% industrial y 12,9% comercial. El porcentaje restante correspondía a estacionamientos o parqueos.

La diversificación, tanto por inquilino como desde el punto de vista geográfico, se considera amplia. Al cierre de noviembre 2024, los 3 mayores inquilinos representaban cerca de un 39,8% de los ingresos por alquileres, mientras que los activos están distribuidos en distintas ubicaciones.

Al cierre de noviembre 2024, la ocupación global de la cartera inmobiliaria, medida en porcentaje de mts² ocupados sobre el total de mts², alcanzó el 47,3% mostrando un alto nivel de vacancia, en línea con la etapa de formación de la cartera.

— BUENA GENERACION DE FLUJOS ESPERADA

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.

Al cierre de noviembre de 2024 no se han registrado reparto de dividendos.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2024, los pasivos representaban un 1,9% del patrimonio, los que correspondían a comisiones, acumulaciones, provisiones y otros pasivos por pagar.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% del patrimonio. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán otorgarse como garantías por los préstamos incurridos.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

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 noviembre 2024 la rentabilidad acumulada fue de 28,5%, que se traduce en un 18,2% en términos anualizados.

Cabe mencionar que, durante el año 2023, luego de la adquisición de la Nave Industrial Verbo de Dios en noviembre, el inmueble fue revalorizado en diciembre, incrementando su valor en un 116%, lo que explica en gran parte el retorno obtenido durante el año.

— 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, 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.

— OTROS FACTORES

En años pasados, 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 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 con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Buena capacidad de generación de flujos.
- Amplia diversificación de cartera inmobiliaria.
- Fondo gestionado por Advanced, 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 del Grupo Alyon, con amplia trayectoria en el sector industrial de República Dominicana.

RIESGOS

- Alto nivel de vacancia, en línea con la etapa de formación de la cartera.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Larga duración del Fondo, consistente con su objetivo y estrategia de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

	Nov-22	27-Ene-23	28-Jul-23	31-Ene-24	29-Jul-24	03-Feb-25
Cuotas	BBBfa (N)					

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Efectivo y Equivalente	304	6.493	617
Inversiones	2.005	14.018	20.024
Otros Activos	-	-	451
Total Activos	2.309	20.511	21.091
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	53	186	397
Total Pasivos	53	186	397
Patrimonio	2.257	20.325	20.694
Ingresos	10	4.582	1.337
Gastos	39	628	968
Utilidad (pérdida) Neta	-28	3.953	369
Endeudamiento Global*	2,3%	0,9%	1,9%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	86,8%	68,3%	94,9%
Utilidad sobre Inversiones**	-2,8%	49,3%	2,4%
Utilidad sobre Ingresos	-276,9%	86,3%	27,6%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023, y EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final anualizada sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

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).

ANÁLISIS:

- Carolina Ruedlinger – Analista Principal

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.