

	28.Jul.2023	31.Ene.2024
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

*Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-22	Nov-23
Activos administrados (M US\$)	2.309	16.879
Patrimonio (M US\$)	2.257	16.698
Valor Cuota (US\$)	987,6	1.037,0
Rentabilidad acumulada*	-1,2%*	5,0%
N° de Cuotas	2.285	16.102

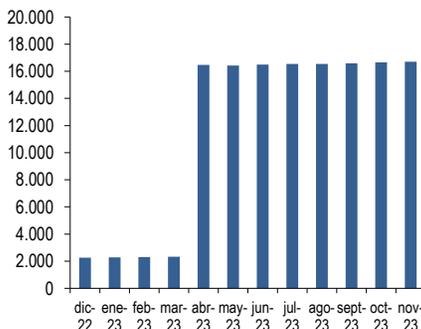
Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2023.

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

**Acumulados en el año.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

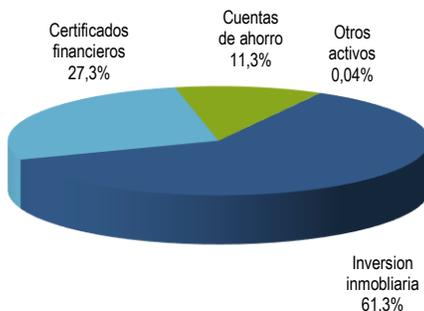
En miles de dólares



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

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre 2023



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

Analista: Andrea Huerta
andrea.huerta@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 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 la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor 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. El Fondo es manejado por Advanced Asset Management S.A., Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (calificada en “AaF” 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 2023, el Fondo totaliza 16.102 cuotas, representando un 32,2% del programa.

A igual fecha el Fondo contaba con un patrimonio de US\$16,7 millones, siendo un fondo pequeño tanto para la Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios cerrados en dólares, representando un 10,1% y un 2,6%, respectivamente. El crecimiento del patrimonio del fondo registrado entre noviembre de 2022 y noviembre de 2023 se explica por la colocación de cuotas realizada en marzo de 2023.

— CARTERA DE INVERSIONES

El Fondo formará su cartera en el largo plazo. Entre diciembre 2022 y noviembre 2023 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 2023 el activo del Fondo se componía por activos inmobiliarios (61,3%) y certificados financieros (27,3%). El porcentaje restante correspondía a cuentas de ahorro y otros activos (11,4%). A igual fecha, la cartera inmobiliaria estaba formada por: i) Torre Corporativa Sarasota Center, en el Sector Bellavista, Santo Domingo. Adquiridas en mayo 2023, corresponden a oficinas en los pisos 2 y 5, por 89mts2 y 645 mts2, respectivamente. Las unidades están arrendadas en su totalidad a General Seguros, con un contrato de plazo 7 años. ii) Centro Comercial Sambil, ubicado en la Av. John Kennedy, Santo Domingo, adquirido en mayo 2023. Corresponde a un local comercial de 405 mts2, en el primer nivel, con un nivel de ocupación de un 100%. Cuenta con 3 inquilinos, con contratos que van entre los 5 y 7 años. iii) Torre Friusa, ubicada en Distrito Nacional, Santo Domingo. Adquiridas en junio 2023, corresponden a 16 oficinas más sus respectivos parqueos. Las unidades totalizan 1.799 mts2 y están arrendadas en su totalidad a 3 inquilinos. iv) Finalmente, en noviembre de 2023, adquirió un complejo industrial ubicado en el Municipio Santo Domingo Este, con una superficie de

12.933 mts². Este activo no cuenta con inquilinos, si bien, la Administradora espera ocuparlo completamente a fines de 2024.

Por otra parte, la diversificación de ingresos por inquilino es baja, contando con 6 arrendatarios, donde los tres mayores representaron un 71,2% de los ingresos.

Al cierre de noviembre de 2023 la cartera inmobiliaria se distribuía en 58,2% inmuebles de tipo corporativo, 23,1% comercial y 18,7% industrial.

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.

— 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.

Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la evaluación y aprobación del Comité de Inversiones, materializándose dentro de los 15 días hábiles posteriores al término de cada trimestre. No obstante, el reglamento interno señala que el Comité de Inversiones es quien tiene la potestad de decidir sobre la distribución de dividendos. La decisión de distribución o no de los beneficios deberá ser informada como un Hecho Relevante.

Al cierre de noviembre de 2023 no se han registrado reparto de dividendos.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2023, los pasivos representaban un 1,1% del patrimonio, los que correspondían a comisiones por pagar, acumulaciones y otros pasivos y provisiones 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 2023 la rentabilidad acumulada fue de 3,7%.

— 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

Durante los últimos años, 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 2023 se observó 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 los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. El tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, 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 mayor a la registrada históricamente, su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Buena capacidad de generación de flujos esperada.
- 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

- Cartera en etapa de formación.
- Moderada diversificación esperada en el largo plazo.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

	Nov-21	Dic-21	Nov-22	27-Ene-23	28-Jul-23	31-Ene-24
Cuotas	BBBfa (N)					

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	2022	Nov. 23
Efectivo y Equivalente	304	6.499
Inversiones	2.005	10.351
Otros Activos	1	28
Total Activos	2.309	16.879
Pasivos Financieros	-	-
Otros Pasivos	53	181
Total Pasivos	53	181
Patrimonio	2.257	16.698
Ingresos	10	890
Gastos	39	563
Utilidad (pérdida) Neta	-28	327
Endeudamiento Global*	2,3%	1,1%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	86,8%	61,3%
Utilidad sobre Inversiones**	-	5,8%
Utilidad sobre Ingresos	-276,9%	36,7%

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

*Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final 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:

- AAAfa: 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:

- Andrea Huerta – 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.