FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO INTERVAL I

INFORME SEMESTRAL – ENERO 2025

	26.Jul. 2024	28.Ene. 2025
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	Nov.24
Activos administrados (M US$)	6.317
Patrimonio (M US$)	6.027
Valor Nominal Cuota (US $)	1.004,4
Rentabilidad Acumulada Cuota	0,4%*
N° de Cuotas	6.000

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.
** Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, el 07 de noviembre 2024.*

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2024

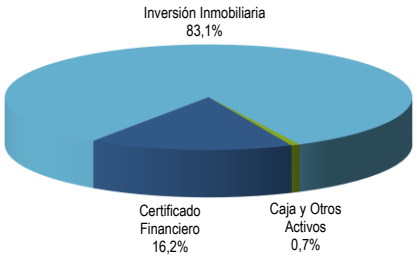

Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

Analista: Camila Uribe
camila.uribe@feller-rate.com

FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Inmobiliario Interval I (SIVFIC-077) responde a una futura cartera con buena capacidad de generación de flujos, gestionado por una administradora con un buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos que administra, además de sus completos manuales y políticas internas, un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, la calificación considera la cartera en etapa de formación, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, 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 funcionamiento.

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I tiene como objetivo generar ingresos recurrentes a corto plazo a través de la venta, usufructo de bienes inmuebles, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios ubicados en República Dominicana, así como obtener ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalía. El Fondo es manejado AFI Interval Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., la cual cuenta con una calificación "A-af", otorgada por Feller Rate.

El Fondo contempla una emisión total de US$200 millones, equivalentes a 200.000 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 Fondo inició la colocación de sus cuotas en noviembre 2024, en donde se colocaron 6.000 cuotas, representando un 3,0% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de US$6 millones, representando cerca de un 0,9% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares.

CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN

En noviembre 2024 el Fondo inició su fase operativa, contando con un periodo de 3 años para estar completamente adecuado a la política de diversificación.

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de noviembre 2024, el 83,1% de los activos se encontraba invertido en inversión inmobiliaria y un 16,2% en certificados financieros. El porcentaje restante se encontraba en caja y otros activos.

Dado el reciente inicio de operaciones, el Fondo cuenta con un activo inmobiliario, el cual consiste en una nave industrial de 5.550 m2 ubicado en Higuey, Altagracia, contando con un inquilino al cierre de noviembre 2024 y un nivel de ocupación del 100%.

BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS ESPERADA

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 por las inversiones en valores de oferta pública.

En caso de que el Fondo obtenga beneficios, éstos podrán ser distribuidos parcial o totalmente de manera trimestral en dólares estadounidenses. En caso de que se realicen

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL.

pagos de dividendos, se considerará un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir del cierre de cada trimestre.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% de su patrimonio. Al cierre de noviembre 2024, el Fondo presenta un nulo endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 4,8% del patrimonio y correspondían a acumulaciones, intereses y comisiones por pagar.

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, el 7 de noviembre de 2024, hasta el 30 de noviembre de 2024 la rentabilidad acumulada (no anualizada) fue de 0,4%.

En diciembre 2024 se observa un incremento en el valor cuota, rentando un 2,2% en dicho periodo, explicado principalmente por revalorización del inmueble.

VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I tiene duración de 15 años a partir de la fecha de la emisión del primer tramo del programa, por lo que su término es en noviembre de 2039. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión.

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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos.
- Fondo gestionado por AFI Interval, administradora con un buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos que administrará.
- Administradora perteneciente a importante grupo económico en República Dominicana.

RIESGOS

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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL.

	07-Sep-23	15-May-24	26-Jul-24	28-Ene-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Nov-24
Efectivo y Equivalente	10
Inversiones	6.274
Otros Activos	33
Total Activos	6.317
Pasivos Financieros	-
Otros Pasivos	290
Total Pasivos	290
Patrimonio	6.027
Ingresos	30
Gastos	3
Utilidad (pérdida) Neta	27
Endeudamiento Global*	4,8%
Endeudamiento Financiero*	0,0%
Inversiones sobre activos	98,6%
Utilidad sobre Inversiones**	-
Utilidad sobre Ingresos	90,5%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. 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:

- 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).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Camila Uribe – 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL.