

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-25	BBBfa(N)	

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

24 JULY 2025 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate calificó en “BBBfa (N)” 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 sin cartera para su evaluación.

El Fondo será 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 55,0% de DR Strategic Opportunities LLC (sociedad relacionada a Jacinto Rafael III Díaz Haché) y un 45,0% 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 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 días 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. 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.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció 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 dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responde China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudiera llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400