FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA R. DOMINICANA I

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-24	BBBfa(N)	
Jan-24	BBBfa(N)	

Feller Rate confirma en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I.

6 AUGUST 2024 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratifica en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I.

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (SIVFIC-056) tiene como objetivo invertir principalmente en valores representativos de deuda y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para el control y seguimiento, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, la calificación considera una moderada diversificación de cartera, una baja liquidez de cartera, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y volatilidad de tipo tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

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

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, posee más de 60 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana; su principal inversión es Seguros Universal S.A., empresa líder en ese mercado. AFI Universal es calificada por Feller Rate en "AAaf". Al cierre de mayo 2024, la Administradora manejaba once fondos de inversión, totalizando RD$59.517 millones en activos y una participación de mercado del 23,7%, ubicándose en el primer lugar de la industria.

El Fondo comenzó a colocarse en agosto de 2021 con la colocación de 600 cuotas. En febrero 2022 colocaron 10.000 cuotas, alcanzando el número de cuotas de participación necesarias para el mínimo del activo administrado iniciándose así la Fase Operativa, acorde a lo establecido en el reglamento interno. En tanto, en abril 2022 y febrero 2023 se colocaron 7.762 cuotas adicionales, alcanzando un 45,9% de su programa de emisiones.

Al cierre de mayo 2024, el Fondo administró un patrimonio total de RD$2.468 millones, representando un 4,2% de la Administradora y un 4,1% del total de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

La cartera del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2024, el activo del Fondo estuvo compuesto por fideicomisos inmobiliarios (77,1%), activos inmobiliarios (9,8%), fondos de inversión abiertos (7,0%), inversiones en instrumentos de renta fija (3,3%), fondos de inversión inmobiliarios (0,8%) y préstamos objeto de inversión (0,6%). El porcentaje restante corresponde a caja y otros activos. Los proyectos se encuentran ubicados tanto en sectores urbanos como Santiago, Santo Domingo y Distrito nacional, como en sectores turísticos como Samaná, San Pedro de Macorís y Bávaro. En cuanto a segmentos, los proyectos corresponden a un 46% a viviendas de bajo costo, 32% turismo y 23% urbano. Los tres mayores emisores representan el 65% del portafolio. De esta manera, la cartera presenta una moderada diversificación.

El tipo de inversión objetivo del Fondo implica una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no cuentan con un mercado secundario. La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y los flujos provenientes de las inversiones que alcancen su fase de liquidación y aún no hayan sido asignadas a nuevos proyectos.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2024, los pasivos representaban un 2,5% del patrimonio, los que correspondían principalmente a cuentas por pagar. El reglamento contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo hasta el cierre de mayo 2024 alcanzó un 34,3% (no anualizada). En diciembre de 2023 se observa un incremento de así un 30% del valor cuota, dada una revalorización de un 53% de los fideicomisos y de un 34% de los terrenos.

El Fondo tiene vencimiento en agosto de 2046. El plazo es consistente con el objetivo de inversión y con su estrategia.

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 los últimos dos 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 ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. Por su parte, 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, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400

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.