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

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-25	BBBfa(N)	
Jan-25	BBBfa(N)	

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

30 JULY 2025 - 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 II.

El Fondo tiene como objetivo invertir en entidades y fideicomisos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores domiciliados en la República Dominicana, que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizadas en la República Dominicana.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a 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 la cartera en etapa de formación, una baja liquidez de cartera, una moderada exposición al tipo de cambio, la larga duración del Fondo, aunque consistente con el objetivo de inversión, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana 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.

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 2025, la Administradora manejaba doce fondos de inversión, totalizando RD$79.765 millones en activos y una participación de mercado del 22,6%, ubicándose en el primer lugar de la industria.

El Fondo comenzó a colocarse en septiembre de 2023. Al cierre de mayo de 2025, el Fondo mantenía 6.200 cuotas colocadas, representando un 15,5% del total del programa de emisiones. A igual fecha, el Fondo administró un patrimonio total de RD$858 millones, representando un 1,0% de la Administradora y un 0,7% del total de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

La cartera del Fondo se encuentra en la etapa operativa, contando hasta octubre de 2026 para adecuarse a los límites reglamentarios establecidos. Al cierre de mayo 2025, el activo del Fondo estuvo compuesto por acciones del sector turismo (51,9%), activo inmobiliario (26,0%), certificados de depósitos (10,8%), fideicomiso inmobiliario (8,4%). El porcentaje restante corresponde a caja y otros activos (2,9%).

Se espera que la cartera del Fondo cuente con una moderada diversificación en el largo plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 30% de su portafolio en una misma sociedad.

Por otra parte, 11% de la cartera se mantenía invertida en instrumentos denominados en dólares, presentando una moderada exposición al tipo de cambio.

El tipo de inversión objetivo implica una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no cuentan con un mercado secundario, por lo que la liquidez de la cartera estará dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a 1 año.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, los pasivos representaban un 7,3% del patrimonio, los que correspondían principalmente a cuentas por pagar a la Administradora.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente.

El Fondo tiene vencimiento en octubre de 2048, siendo consistente con el objetivo de inversión.

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 cómo responda 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: 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.