

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-23	BBBfa(N)	
Jan-23	BBBfa(N)	

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

31 JULY 2023 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas 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.

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera con buena capacidad de generación de flujos. Asimismo, incorpora la gestión de SAFI Reservas, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece al Grupo Reservas. En contrapartida, la calificación considera la cartera en etapa de formación, baja diversificación por inquilino, la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar en el valor de los activos.

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

El Fondo es gestionado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., filial de Grupo Reservas, con una amplia trayectoria en el mercado dominicano.

El Fondo contempla una emisión total de RD\$10.000 millones, equivalentes a 1.000.000 de cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$10.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primaria.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo mantenía 489.315 cuotas colocadas, representando un 48,9% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$5.406 millones, siendo el mayor fondo para Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. y grande para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos, representando cerca de un 33,8% y un 54,8% respectivamente.

La cartera del Fondo está en etapa de formación y se conforma de cuatro inmuebles. Al cierre de mayo 2023 el 93,0% de los activos estaba invertidos en activos inmobiliarios, un 0,7% en certificados financieros y un 0,2% en cuotas de fondos de inversión. El porcentaje restante se aloca en otros activos. Adicionalmente, el nivel de vacancia es acotado, alcanzando un nivel de ocupación global de 95,5%.

La liquidez de la cartera es buena, dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Cumpliendo con su objetivo, el Fondo ha pagado dividendos en los cierres de cada trimestre. Durante 2023, el Fondo ha repartido dividendos por un monto de RD\$140,68 millones, incluyendo el dividendo pagado en julio 2023.

El reglamento permite un endeudamiento temporal, ante necesidades de liquidez, el Fondo podrá acceder a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el 10% del patrimonio y por un plazo máximo de 48 horas. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 30% del patrimonio. Al cierre de mayo 2023 no se observa endeudamiento financiero.

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 hasta el cierre de mayo 2023, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 12,3%.

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. 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.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido 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 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400