

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-24	BBB+fa(N)	
Jan-24	BBB+fa(N)	

Feller Rate ratifica en “BBB+fa (N)” la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.

30 JULY 2024 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratifica en “BBB+fa(N)” la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (SIVFIC-065) 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 “BBB+fa (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 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 manejado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. (calificada en AA-af por Feller Rate), filial de Grupo Reservas, con una amplia trayectoria en el mercado dominicano. Al cierre de mayo 2024, la administradora manejaba ocho fondos de inversión, totalizando un patrimonio de RD\$35.953 millones y una participación de mercado del 14,4%.

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.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en abril 2022. Al cierre de mayo 2024 mantenía 583.930 cuotas colocadas, representando un 58,4% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$6.593 millones, siendo un fondo grande tanto para Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos, representando cerca de un 18,5% y un 57,1% respectivamente.

La cartera del Fondo está en etapa de formación. Al cierre de mayo 2024 el 97,0% de los activos estaba invertidos en activos inmobiliarios, un 0,8% en cuotas de fondos de inversión y un 0,8% en certificados financieros. El porcentaje restante se alocaba en otros activos. Adicionalmente, el nivel de vacancia es moderado, alcanzando un nivel de ocupación global de 89,1%.

La liquidez de la cartera es alta, 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. En 2023 repartió dividendos por total de RD\$315 por cuota, mientras que, durante 2024, el Fondo ha repartido dividendos por un monto de RD\$438 por cuota.

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 2024 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 2024, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 21,9%.

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, es decir, hasta abril de 2037. 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 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: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400