

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-25	A-fa	
Jan-25	BBB+fa(N)	

Feller Rate sube a “A-fa” la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.

22 JULY 2025 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate subió a “A-fa” la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (SIVFIC-060) 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.

El alza en la calificación a “A-fa” responde al avance de su cartera, con una buena capacidad de generación de flujos, acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo. 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 aún considera la cartera aún 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 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 2025, la administradora manejaba ocho fondos de inversión, totalizando un patrimonio de RD\$52.465 millones y una participación de mercado del 14,8%.

El Fondo contempla una emisión total de 1.000.000 de cuotas, 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 2025 mantenía 583.930 cuotas colocadas, representando un 58,4% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$7.001 millones, siendo un fondo mediano tanto 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 13,3% y un 54,2% respectivamente.

La cartera del Fondo aún está en etapa de formación. Al cierre de mayo 2025 el 96,4% de los activos estaba invertidos en activos inmobiliarios, un 1,4% en cuotas de fondos de inversión y un 1,2% en certificados financieros. El porcentaje restante se alocaba en otros activos. Adicionalmente, el nivel de vacancia es acotado, alcanzando un nivel de ocupación global de 93,4%. En abril del año 2025, se otorgó una prórroga para la adecuación a la política de inversión y la política de diversificación del Fondo por parte de la SIMV. De esta forma, el Fondo tiene plazo hasta abril de año 2026 para adecuarse a sus límites reglamentarios.

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. En el año 2024 repartió dividendos por un total de RD\$748 por cuota, mientras que, durante 2025 (hasta mayo), el Fondo ha repartido dividendos por un monto de RD\$245 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 2025 no se observó endeudamiento financiero.

Entre mayo de 2022 y mayo de 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 31,9%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 9,7%. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 34,4% (no anualizada). Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo levemente inferior, pero con una menor volatilidad, lo que se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo.

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, 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, pudieran 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