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

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
29-07-26	BBB+fa(N)	
2-02-26	BBBfa(N)	

Feller Rate sube a "BBB+fa (N)" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II.

30 JULIO 2026 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate subió a "BBB+fa (N)" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II.

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II (SIVFIC-070) tiene como objeto la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en República Dominicana, que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas.

El alza en la calificación a "BBB+fa (N)" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera con una alta proporción actual de activos objetivo y la madurez de algunos de sus proyectos. Asimismo, que es gestionado por una administradora 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 a Grupo Universal. En contrapartida, la calificación considera una cartera en etapa de formación, una baja diversificación global, una baja liquidez de cartera objetivo, la larga duración del Fondo, 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 (AFI Universal, S.A.) perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, que 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".

El Fondo inició sus operaciones en septiembre de 2023. Al cierre de mayo de 2026 gestionó un patrimonio de RD$1.479 millones, equivalente a cerca de un 0,9% del total de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 72,4%, lo que fue explicado tanto por colocaciones como por revalorización de sus activos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

El Fondo mantiene una cartera en etapa de formación, con una alta proporción actual de activos objetivo. Al cierre de mayo de 2026, el activo del Fondo estuvo compuesto por inversiones objetivo (97,1%), instrumentos de renta fija (2,0%), cuotas de fondos (0,1%), en tanto que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (0,8%). Dentro de las inversiones objetivo del Fondo, mantuvo cuatro activos de una industria. Asimismo, estos activos corresponden principalmente a instrumentos de capital (77,5%) e inmuebles (19,6%). Por otra parte, un 99,1% de la cartera correspondía a pesos dominicanos, presentando una mínima exposición al tipo de cambio.

Al mismo cierre contable, la cartera actual mantenía una baja diversificación global. Las tres mayores posiciones representaron un 91,7% del activo.

Se espera que el Fondo cuente con una adecuada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permite invertir hasta un 30% de su portafolio en una misma entidad o fideicomiso.

La cartera del Fondo aún está en proceso de formación. En octubre de 2023 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para formar su cartera de acuerdo con su Reglamento Interno, plazo que puede ser prorrogado previa aprobación de la SIMV.

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 bancos y los instrumentos de renta fija de corto plazo.

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 3,6% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas.

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 hasta el cierre de mayo de 2026 alcanzó un 75,8%, que en términos anualizados corresponde a un 22,8%.

El Fondo tiene vencimiento en 25 años a partir de la fecha de la emisión del primer tramo del programa, lo que vendría siendo septiembre de 2048. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés.Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a los activos, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

Contacto: Ignacio Carrasco - 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.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad