	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
25-07-24	BBBfa(N)	

Feller Rate califica en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I.

6 AGOSTO 2024 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate calificó en “BBBfa (N)" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I.

El objeto del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo TC RD I (SIVFIC-075) es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de un mínimo de 60% y hasta un 100% de su portafolio de inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital, no inscritos en el Registro de Mercado de Valores (RMV), de entidades y fideicomisos domiciliados en República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo o adquisición, en sectores específicos de la economía que no sean el financiero: parques industriales y centros de logística, incluyendo zonas francas; hospitales e infraestructura de salud; viviendas, en los subsectores de viviendas de bajo costo, urbanas y turísticas; datacentros, torres celulares y otra infraestructura digital; proyectos de oficinas y edificaciones de usos mixtos, centros comerciales; así como infraestructura de educación.

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a que será gestionado por una administradora con un buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados, con completos manuales y políticas internas, un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero, y el respaldo de su grupo controlador, que cuenta con experiencia en la gestión de fondos inmobiliarios en Latinoamérica. En contrapartida, la calificación se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, una baja liquidez, 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 los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo sin cartera para su evaluación.

El Fondo será gestionado por TC Latin America Partners, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., la cual cuenta con una calificación “Aaf”, otorgada por Feller Rate. La administradora es filial de TC Investment Partners, un gestor de inversiones registrado ante Securities and Exchange Commission (SEC) en EE.UU. A través de distintas filiales, el grupo ha levantado más de US$1.000 millones en capital, los que se han invertido en activos inmobiliarios o bienes raíces de distinto tipo en México, Colombia, Perú y Estados Unidos.

El Fondo contempla una emisión total de RD$14.000 millones, equivalentes a 140.000 cuotas, con un valor nominal inicial de RD$100.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo formará su cartera en el mediano plazo. El reglamento interno estipula un plazo de tres años para cumplir con los límites definidos, contados a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, que se dará por iniciada a los 14 meses desde la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, o cuando el Fondo alcance un activo administrado igual o mayor a RD$500 millones, equivalente a 5.000 cuotas de participación, y un aportante como mínimo.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 30% de su portfolio en una misma entidad o fideicomiso objeto de inversión.

El tipo de inversión objetivo del Fondo implicará una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no contarán con un mercado secundario. La liquidez de la cartera del Fondo 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 reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio. Este endeudamiento podrá realizarse en pesos dominicanos o dólares estadounidenses, y a una tasa máxima que no podrá ser superior a 2 veces la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada (TIAPP) publicada por el Banco Central de República Dominicana.

El reglamento establece como benchmark, para comparar el desempeño del Fondo, un rendimiento fijo de 10% anual. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el benchmark se evaluará anualmente al 31 de diciembre de cada año.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión y con su estrategia.

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: 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