FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE ACTIVOS REALES LATITUDE I

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
29-07-26	BBB+fa(N)	
28-01-26	BBBfa(N)	

Feller Rate sube a "BBB+fa (N)" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Activos Reales Latitude I.

29 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 Activos Reales Latitude I.

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Activos Reales Latitude I (SIVFIC-075) tiene como objetivo 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 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; centros de datos, torres celulares y otra infraestructura digital; proyectos de oficinas y edificaciones de usos mixtos, centros comerciales; así como infraestructura de educación.

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. Además, incorpora la gestión de una administradora con un buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados, con completos manuales y políticas internas, y un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero. En contrapartida, la calificación considera una cartera en etapa de formación, su baja diversificación actual, una baja liquidez de la cartera objetivo, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

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

El Fondo es gestionado por Latitude Investments, S.A. - Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, la cual cuenta con una calificación "Aaf", otorgada por Feller Rate. Actualmente la Administradora se encuentra en un proceso de cambio de control, en trámite de aprobación ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), mediante el cual los socios operativos consolidan el control de la entidad.

Los principales socios cuentan con vasta experiencia y amplio ***track record*** en la administración de fondos inmobiliarios, ***private equity*** y crédito privado.

El Fondo inició sus operaciones en mayo de 2025. Al cierre de mayo de 2026 gestionó un patrimonio de RD$1.421 millones, equivalente a cerca de un 0,9% del total de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. El crecimiento del patrimonio del Fondo durante el período analizado se explica por la colocación de varios tramos de su programa de emisiones y, en menor medida, por la revalorización de su activo objetivo. 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 (91,7%), instrumentos de renta fija (7,1%), en tanto que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (1,2%). Dentro de las inversiones objetivo del Fondo, mantuvo dos activos de dos industrias diferentes. Asimismo, estos activos corresponden principalmente a instrumentos de capital. Por otra parte, un 99,2% 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 dos 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 objeto de inversión.

La cartera del Fondo aún está en proceso de formación. En mayo de 2025 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 0,5% 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 del Fondo hasta el cierre de mayo 2026 alcanzó un 8,1%.

El Fondo tiene vencimiento en 15 años a partir de la fecha de la emisión del primer tramo del programa, lo que vendría siendo mayo de 2040. 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