

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-23	Afa	
Jan-23	Afa	

Feller Rate ratifica a “Afa” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I.

28 JULY 2023 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratifica en “Afa” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I 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 otorgada a las cuotas del Fondo en “Afa” se sustenta en una cartera madura y adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta capacidad de generación de flujos. La calificación además incorpora la gestión de su 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, un importante grupo económico del país. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de cartera, un menor índice ajustado en relación con el segmento comparable, la exposición al negocio inmobiliario, el mercado de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal (SAFI Universal), S.A. perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, posee más de 58 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. SAFI Universal es calificada por Feller Rate en “AA-af”. Al cierre de mayo 2023, la administradora manejaba ocho fondos de inversión, totalizando RD\$28.939 millones en activos y una participación de mercado del 18,1%, ubicándose en el segundo lugar la de la industria.

El Fondo realizó su primera colocación en septiembre de 2018, colocando 25.000 cuotas. En enero de 2021, completó el 100% de su programa. Al cierre de mayo 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$118 millones, siendo un fondo grande tanto como para la administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios en dólares, representando un 22,4% y un 19,2%, respectivamente.

Al cierre de mayo 2023, un 95,1% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante corresponde a cuotas de fondos de inversión, caja y otros activos. La cartera inmobiliaria comprende 8 propiedades: el edificio Lincoln MIL57 que consta de una torre de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos. El Edificio Universal en Punta Cana, con 3 niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueo. La Torre Universal en Santo Domingo, que cuenta con 10 niveles y 284 parqueos. 4 locales de la Torre Universal ubicada en el municipio de Santiago. El Edificio Universal Zona Oriental, de 2 pisos, el cual cuenta con área comercial y 49 espacios de estacionamiento. El Edificio Parque Corporativo, que consta de 6 niveles, con un área comercial en el primer nivel y 80 estacionamientos. Centro de Servicios Universal Lope de Vega, cuenta con 2 edificaciones y un centro de inspección de vehículos, con 49 parqueos. Finalmente, el Edificio Galerías 44, incorporado al Fondo en noviembre de 2021, el cual cuenta con 4 niveles de locales comerciales y 172 parqueos. A nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 28 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 71,4% de los ingresos totales. Con todo, el Fondo mantiene una moderada diversificación global. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un promedio de 7 años, y mantiene una ocupación global en torno al 95%.

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una alta generación de flujos mensuales. Además, la liquidez es incrementada por los intereses generados de

los instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos en instituciones financieras locales de adecuada solvencia. Durante 2023, hasta el cierre de mayo, el Fondo ha entregado dividendos por US\$ 20,0 por cuota, acumulando un total repartido de US\$ 161,25 por cuota desde el inicio de sus operaciones.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2023, los pasivos representaron un 1,8% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas por pagar y arrendamiento.

Entre mayo 2020 y mayo 2023, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 28,9%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 8,5%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, y con una mayor volatilidad en el retorno, traduciéndose en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión de las cuotas de participación, esto es el 31 de agosto de 2033, lo que 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 ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido 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 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400