

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-24	Afa	
Jan-24	Afa	

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

6 AUGUST 2024 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032) 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 y una acotada vacancia. 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, la calificación considera 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 tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, 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”. Al cierre de mayo 2024, la Administradora manejaba once fondos de inversión, totalizando RD\$59.517 millones en activos y una participación de mercado del 23,7%, ubicándose en el primer lugar de la industria.

El Fondo realizó su primera colocación en septiembre de 2018, completando el 100% de su programa en enero de 2021. Al cierre de mayo 2024, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$124 millones, siendo un fondo mediano tanto como para la administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios en dólares, representando un 12,4% y un 19,0%, respectivamente.

A igual fecha, un 94,8% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante corresponde a instrumentos de renta fija, 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, 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 67% 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 98%.

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 2024, hasta el cierre de mayo, el Fondo ha entregado dividendos por US\$ 22,0 por cuota, acumulando un total repartido de US\$ 207,25 por cuota desde el inicio de sus operaciones.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2024, los pasivos representaron un 1,4% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas por pagar y arrendamiento.

Entre mayo 2021 y mayo 2024, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 31,4%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 9,2%. 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 tiene un plazo de vencimiento de 15 años, el cual se cumplirá 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 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