

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jan-23	Afa	
Aug-22	A-fa	

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

2 FEBRUARY 2023 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate sube a “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.

El alza en la calificación otorgada a las cuotas del Fondo a “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 buen 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 a segmento comparable, en la exposición al negocio inmobiliario, el mercado de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de 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 55 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 “A+af”.

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 diciembre 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$117 millones, que representa cerca de un 25% de lo administrado por la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. y un 19,6% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios, ubicándose en el segundo lugar en ambos casos.

Al cierre del año 2022, un 95,9% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante corresponde certificados de depósitos, 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 y 4 locales 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 y 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 4 niveles de locales comerciales y 172 parqueos. A nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 25 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 72,1% 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%.

En septiembre de 2021 terminó el plazo de adecuación a la política de inversión del Fondo, cumpliéndose de manera satisfactoria.

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una buena 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 2022 el Fondo entregó dividendos por US\$ 46,0 por cuota y a fines de diciembre de 2022 el Comité de Inversiones aprobó la distribución de US\$ 10,0 por cuota a ser repartidos a los aportantes durante el primer mes de 2023.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de diciembre 2022, los pasivos representaron un 1,4% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas por pagar y arrendamiento.

Entre diciembre 2019 y diciembre 2022, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,71%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 8,5%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 34,1% (no anualizada). Al cierre de 2022 se observa un mejor desempeño en comparación al cierre de 2021, producto de un aumento de un 5,6% en la valorización de los activos. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, pero 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, 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 tres 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 las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Para este año se espera una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400