

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-26	BBBfa(N)	
Feb-26	BBBfa(N)	

Feller Rate ratifica en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II.

30 JULY 2026 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II (SIVFIC-069) está orientado a la generación de ingresos periódicos a largo plazo mediante la venta, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana, destinados a distintos sectores económicos. Además, el Fondo puede invertir en proyectos inmobiliarios.

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera con un nulo nivel de vacancia y una buena capacidad de generación de flujos. Asimismo, que es gestionado por una 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 una cartera en etapa de formación, con una baja diversificación global, la larga duración del Fondo, la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

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

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal (AFI Universal, S.A.) perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, que 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”.

El Fondo inició sus operaciones en noviembre de 2024. Al cierre de mayo de 2026 gestionó un patrimonio de US\$9,5 millones, equivalente a cerca de un 1,3% del total de fondos inmobiliarios en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 86,1%, lo que fue explicado principalmente por la colocación del segundo tramo del programa de emisiones. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 40,5% del total de activos y se componía de una propiedad, ubicado en el sector Bayardo, Municipio de Puerto Plata. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel nulo, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 82,9% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una baja diversificación.

La cartera del Fondo aún está en proceso de formación. En diciembre de 2024 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.

Producto de los alquileres del bien inmueble, el Fondo tiene una buena generación de flujos. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. No se han repartido dividendos durante la vigencia del Fondo.

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 1,6% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 20% del patrimonio. Los

valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no pueden otorgarse como garantías por los préstamos incurridos.

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 hasta el cierre de mayo de 2026 alcanzó un 7,0%, que en términos anualizados corresponde a un 4,4%.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 25 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única, es decir, hasta noviembre de 2049. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

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