

Feller Rate ratifica en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I.

Cuotas

Abr. 2019
BBBfa (N)

Jul. 2019
BBBfa (N)

Contacto: Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 2 DE AGOSTO DE 2019. Feller Rate ratifica en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (FIC Renta Inmobiliario Universal I).

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (FIC Renta 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 "BBBfa (N)" responde a un fondo que es manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para la gestión de fondos, control y seguimiento, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, en la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación.

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

El FIC Renta Inmobiliario Universal I es gestionado por Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A., calificada en "Aaf" por Feller Rate. En septiembre de 2018 el Fondo realizó su primera ampliación, colocando el 25% de su programa de emisiones. En abril de 2019 realizó la colocación de la segunda ampliación por 15.000 cuotas. A junio de 2019 alcanzó un patrimonio neto de US\$ 40 millones, representando cerca de un 25% del total de fondos cerrados de similar orientación.

Su cartera inmobiliaria corresponde al edificio ubicado en Avenida Abraham Lincoln 1057, que comprende una torre de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos. El edificio es rentado a cinco empresas del sector financiero, asegurador y de combustibles. El principal inquilino representa cerca del 43% de los ingresos. Sus contratos de arriendo son de largo plazo, con un plazo remanente promedio cercano a los 6,2 años. A comienzos de julio de 2019 se comunicó la compra de un inmueble comercial en Punta Cana que incrementará en un 30% los ingresos del Fondo. Al cierre de junio de 2019, un 60,5% de la cartera estaba invertida en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a certificados financieros (23,9%), efectivo mantenido en cuentas bancarias (15,1%). Estos recursos respaldaron la compra antes mencionada. La diversificación de ingresos es moderada, los 3 mayores inquilinos representaban cerca de un 76,4% de los ingresos por arrendamiento. Del punto de vista geográfico también la diversificación es moderada, con sus activos concentrados en dos edificios, uno en Santo Domingo y otro en Punta Cana.

En el periodo analizado, el Fondo contaba con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. A partir del cierre de junio 2019 el Fondo comenzará a entregar dividendos trimestrales.

A junio de 2019, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 0,8% del patrimonio, que correspondían cuentas por pagar y arrendamientos y mantenimientos por amortizar. Según lo señalado por la administradora, el Fondo debiera mantenerse libre de endeudamiento financiero. No obstante, el reglamento interno actual no fija ningún límite para ello.

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente el Fondo debe tener 36 meses de operaciones. No obstante, en el periodo de operación, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,19%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 2,3%.

FIC Renta Inmobiliario Universal I tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión, 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.

www.feller-rate.com.do

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en www.feller-rate.com.do

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.