

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

Cuotas

Abr. 2020
BBBfa (N)

Jul. 2020
BBBfa (N)

Contactos: Ignacio Carrasco / ignacio.carrasco@feller-rate.com - Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.com

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 30 DE JULIO DE 2020. Feller Rate ratificó en "BBBfa (N)" 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 "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo 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 el 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, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo 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 Fondo es gestionado por Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A., calificada en "Aaf" por Feller Rate. Dada la contingencia sanitaria actual, la administradora se encuentra operando en forma remota.

En septiembre de 2018 el Fondo realizó su primera ampliación, colocando 25.000 cuotas. En abril de 2019 realizó una segunda ampliación por 15.000 cuotas, y en enero de 2020 colocó 22.944 cuotas adicionales, totalizando el 62,9% de su programa. Al cierre de mayo 2020, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$64,8 millones, siendo un fondo grande para Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. y el mayor fondo para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 23,1% y un 21,7% respectivamente.

Al cierre de mayo 2020, un 84,8% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias y un 11,5% por certificados financieros, mientras que el porcentaje restante corresponde a caja y otros activos (3,7%). La inversión inmobiliaria está compuesta por tres edificios, los cuales corresponden a Edificio Lincoln; inmueble de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos, Edificio Universal Punta Cana; inmueble de 3 niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueo, y Torre Universal; inmueble de 10 niveles y 284 parqueos. A nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 17 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 66,3% de los ingresos totales. Con todo, el Fondo mantiene una moderada diversificación global. Sus contratos de alquiler son de largo plazo y mantiene una ocupación global cercana al 90%.

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. En 2020 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes, por un total de US\$11,92 por cuota durante el período.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2020, los pasivos representaron un 1,7% del patrimonio y correspondían a cuentas por pagar, y arrendamientos y mantenimientos por amortizar.

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente el Fondo debe tener 36 meses de operaciones. No obstante, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada desde el inicio hasta mayo de 2020 de 6,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 3,8%.

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.

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.