

Feller Rate sube a “A-fa(N)” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I.

22 JULY 2021 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate subió de “BBBfa(N)” a “A-fa(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.

El alza en la calificación asignada a “A-fa (N)”, responde a una cartera con una alta capacidad de generación de flujos e 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 activos esperada, en la exposición al negocio inmobiliario, en una industria de fondos en vías de consolidación y el impacto económico por Covid-19 en desarrollo.

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 “A+af” por Feller Rate. Dada la contingencia sanitaria actual, la administradora se encuentra operando de manera mixta, adoptando el plan de contingencia interno en base a las medidas sanitarias del gobierno y los reguladores.

El Fondo realizó su primera ampliación de cuotas en septiembre de 2018, colocando 25.000 cuotas. En enero de 2021, completó el 100% de su programa. Al cierre de mayo 2021, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$106 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 28,0% y un 23,2% respectivamente.

Al cierre de mayo 2021, un 75,7% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, un 7,4% por instrumentos de renta fija, mientras que el porcentaje restante corresponde a caja y otros activos. La cartera inmobiliaria comprende 6 propiedades. El edificio Lincoln, el cual 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. Las últimas incorporaciones a la cartera, en febrero de 2021, corresponden al Edificio Universal Zona Oriente, 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 área comercial en el primer nivel y 80 estacionamientos. A nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 22 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 71,0% 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 2021 se ha registrado el pago de beneficios a sus aportantes, por un total de US\$16,8 por cuota durante el período.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2021, los pasivos representaron un 1,2% del patrimonio y correspondían

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jul-21	A-fa(N)	
Jul-20	BBBfa(N)	

a cuentas por pagar y arrendamientos.

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 2021 de 13,5%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 4,9%.

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.

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400