

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

2 AUGUST 2022 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratificó en “A-fa” 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 clasificación “A-fa” asignada al Fondo 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 cartera, en la exposición al negocio inmobiliario y en una industria de fondos en vías de consolidación.

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 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 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$111 millones, siendo un fondo grande para Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. y el segundo fondo para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 22,9% y un 20,6% respectivamente.

Al cierre de mayo 2022, un 99,5% del portafolio se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante corresponde a caja y cuotas de fondos de inversión. La cartera inmobiliaria comprende 8 propiedades. El edificio Lincoln MIL57, 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. 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 22 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 79,6% 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 en torno al 93%.

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 los 4 primeros meses de 2022 el Fondo ha entregado dividendos por US\$ 26,0 por cuota.

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Aug-22	A-fa	
Jul-21	A-fa(N)	

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2022, los pasivos representaron un 2,1% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas por pagar y arrendamiento.

Entre mayo 2019 y mayo 2022, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,57%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,0%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 22,7% (no anualizada). Al cierre de diciembre de 2021 se observa un mejor desempeño en comparación a periodos anteriores, producto de un aumento de un 4,3% en la valorización de los activos y de la mejora en el nivel de ocupación de los inmuebles, así como la adquisición de otros activos inmobiliarios.

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