	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-25	A+fa	
Jan-25	Afa	

Feller Rate sube a "A+fa" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I.

30 JULY 2025 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate subió de "Afa" la "A+fa" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I.

El Fondo 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" responde a la conformación de su cartera y adecuada a sus límites reglamentarios, con una buena capacidad de generación de flujos y una acotada vacancia. La calificación además incorpora la gestión de su 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 excesos o déficits de inversión en relación con los límites reglamentarios en algunas ocasiones, un menor índice ajustado en relación con el segmento comparable, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la exposición al tipo de cambio, el mercado de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, 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". Al cierre de mayo 2025, la Administradora manejaba doce fondos de inversión, totalizando RD$79.765 millones en activos y una participación de mercado del 22,6%, ubicándose en el primer lugar de la industria.

El Fondo realizó su primera colocación en septiembre de 2018, completando el 100% de su programa en enero de 2021. Al cierre de mayo 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de US$131 millones, siendo un fondo mediano tanto como para la administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios en dólares, representando un 9,7% y un 18,6%, respectivamente.

A igual fecha, un 95,2% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante corresponde a caja y otros activos. La cartera inmobiliaria comprende 10 propiedades, 7 de tipo corporativo (oficinas y sucursales) y 3 de tipo comercial, ubicados en Santo Domingo, Distrito Nacional, Santiago, Puta Cana y San Felipe de Puerto Plaza. De esta forma, la cartera presenta una moderada diversificación.

Por otra parte, a nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 29 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 65,5% de los ingresos totales, presentando una baja diversificación por inquilino. Complementando ambos criterios de diversificación, el Fondo mantiene una moderada diversificación global.

Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un promedio de 7 años, y mantiene una ocupación global en torno al 97%, reflejando un acotado nivel de vacancia.

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una alta 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 2025, hasta el cierre de mayo, el Fondo ha entregado dividendos por US$ 20,0 por cuota, acumulando un total repartido de US$ 239,25 por

cuota desde el inicio de sus operaciones. En tanto, en junio la Administradora informó mediante hecho relevante la aprobación de la distribución de US$6 por cuota.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, los pasivos representaron un 1,6% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas y acumulaciones por pagar y depósitos recibidos de clientes.

Entre mayo 2022 y mayo 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 30,1%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 8,9%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, y con una mayor volatilidad en el retorno, traduciéndose en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

El Fondo tiene vencimiento en agosto de 2033, 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.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y cómo responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudiera llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

Contacto: Andrea Huerta - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.