	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-23	BBBfa(N)	
May-23	BBBfa(N)	

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

28 JULY 2023 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II estará orientado a la generación de ingresos periódicos a largo plazo mediante la venta, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana destinados a distintos sectores económicos. Además, el Fondo podrá invertir en proyectos inmobiliarios.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a que será gestionado por una 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. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación se sustenta en la baja diversificación esperada, en la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo sin cartera para su evaluación.

El Fondo será 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 58 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 "AA-af". Al cierre de mayo 2023, la administradora manejaba ocho fondos de inversión, totalizando RD$28.939 millones en activos y una participación de mercado del 18,1%, ubicándose en el segundo lugar la de la industria.

El Fondo contempla una emisión total de US$100 millones, equivalentes a 100 mil cuotas, con un valor nominal inicial de US$1.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primario. El Fondo podrá emitir hasta completar el monto total dentro de su plazo de vigencia.

El Fondo formará su cartera en el mediano plazo. El reglamento interno estipula un plazo de tres años para cumplir con los límites definidos, contados a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, que se dará por iniciada a los 14 meses desde la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, o cuando el Fondo alcance un activo administrado igual o mayor a US$1 millón y un aportante como mínimo.

Se espera que el Fondo cuente con una baja diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno establece un límite máximo de inversión de un 65% del portafolio en un mismo bien inmueble y hasta un 65% del total de los ingresos en alquiler puede provenir de un solo inquilino.

La liquidez esperada de la cartera es buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio. Este endeudamiento podrá realizarse en dólares estadounidenses o pesos dominicanos, y a una tasa máxima que no podrá ser superior a la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderado (TIAPP) en dólares más un margen de 10% anual en caso de

financiamientos en dólares estadounidenses, ni superior a la TIAPP en pesos más un margen de 20% anual en caso de financiamientos en pesos dominicanos.

El reglamento establece como benchmark, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecario (TIAPPPH) en dólares de los Estados Unidos de América, calculada sobre una base anualizada y publicada mensualmente por el Banco Central de la República Dominicana. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el benchmark se realizará de manera mensual el día 10 posterior al mes de comparación o el día hábil siguiente.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 25 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo del Programa de Emisión Única. El plazo del Fondo 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, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido 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 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

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.