

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
May-23	BBBfa(N)	
Sep-22	BBBfa(N)	

* Clasificación pública desde mayo 2023

Feller Rate clasifica en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II.

17 MAY 2023 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate clasificó 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 el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía la volatilidad de 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, S.A. perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, que 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. La administradora está calificada por Feller Rate en “AA-af”.

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 tres 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 las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Para este año se espera una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400