

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-25	BBBfa(N)	
Jan-25	BBBfa(N)	

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

30 JULY 2025 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

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

El Fondo 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 es 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 moderada diversificación de activos esperada, la larga duración del Fondo, la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operación.

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 comenzó a colocarse en diciembre de 2024 con la colocación de 5.039 cuotas, representando un 5% de su programa de emisión. Al cierre de mayo 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$5,1 millones, siendo un fondo pequeño tanto como para la administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios en dólares, representando un 0,4% y un 0,7%, respectivamente.

Actualmente el Fondo se encuentra en la etapa operativa, contando hasta octubre de 2026 para adecuarse a los límites reglamentarios establecidos. Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno establece un límite máximo de inversión de un 40% del portafolio en un mismo bien inmueble y hasta un 40% del total de los ingresos en alquiler puede provenir de un solo inquilino. Al cierre de mayo 2025, un 72,3% del activo del Fondo se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante correspondía a caja (incluye cuotas de fondos de inversión abiertos) y otros activos.

La inversión inmobiliaria corresponde a 5 locales comerciales adquiridos por el Fondo en diciembre de 2024, ubicados en Plaza Paseo Puerto Plaza, en el sector Bayardo, ciudad de San Felipe de Puerto Plaza, los cuales cuentan con un 100% de ocupación.

Se espera una buena liquidez de cartera, 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.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, los pasivos representaron un 1,7% del patrimonio, y correspondían

principalmente a cuentas y acumulaciones por pagar y depósitos recibidos de clientes.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente.

El Fondo tiene vencimiento para el 29 de noviembre de 2049, siendo consistente con el objetivo de inversión.

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: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400