

Santo Domingo, Distrito Nacional 15 de abril del 2019

Señor
Gabriel Castro Gonzalez
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana
Av. Cesar Nicolás Penson No. 66, Gascue
Ciudad.-

Atención: Dirección Oferta Pública

Referencia: Hecho relevante - Actualización de calificación de riesgos del Fondo

de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I SIVFIC-032

Respetados señores:

Por este medio informamos como hecho relevante que la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. (AFI UNIVERSAL) ha recibido el Informe de Calificación de Riesgos correspondiente al corte de trimestre enero - marzo 2019 emitido por Feller Rate Calificadora de Riesgo, el cual ratifica la calificación de Riesgo de Crédito "BBBfa (N)" asignado al Fondo. Anexamos a la presente el referido informe.

Quedamos atentos a cualquier información ulterior que pudieran requerir.

D

Cordial saludo,

Domingo Pichardo B. Vicepresidente Ejecutivo

Anexos: Citados.-



Feller Rate

Calificadora de Riesgo

INMOBILIARIO UNIVERSAL I

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO

INFORME TRIMESTRAL - ABRIL 2019

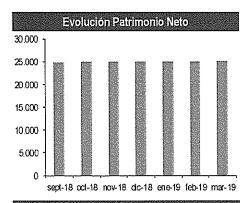
Cuotas

Ene. 2019 BBBfa (N) Abr. 2019 BBBfa (N)

Deteile de clasificaciones en Anexo

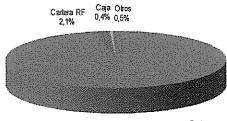
Indicadores Financie	ros	
	Dic. 18	Mar. 19
Activos administrados (MUSS)	25.457	25.602
Patrimonio (MUS\$)	25.065	25.260
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.002,4	1.010,4
Rentabilidad Acumulada Cuota*	0,2%	0,8%
Dividendo por Cuota (US\$)	0	0
N° de Cuotas (miles)	25.000	25.000

Renfabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al inicio (5 de septiembre de 2018) para diciembre y conrespecto al cierre de diciembre para el cálculo de marzo



Activos por Tipo de Instrumento

Marzo de 2019



Cartera Inmob 97 0%

Fundamentos

Dominicana

La calificación "BBBfa (N)" responde a un fondo que es manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para la gestión de fondos, control y seguimiento, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, en la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación.

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

CARACHERISTICAS DELL'ENDO;

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A. perteneciente a Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, posee más de 50 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana; su principal inversión es Seguros Universal S.A. Actualmente, la administradora maneja siete fondos de inversión. SAFI Universal es calificada por Feller Rate en "Aaf".

El objetivo del Fondo es invertir en un horizonte de largo plazo, manteniendo un portafolio diversificado de bienes inmuebles, generando rentabilidad de acuerdo con lo señalado en su prospecto. En septiembre de 2018, el Fondo realizó su primera ampliación, colocando el 25% de su programa de emisiones. A marzo de 2019 alcanzó un patrimonio neto de US\$ 25 millones, representando cerca de un 19% del total de fondos cerrados de similar orientación.

- CARTERATE BIYERSONES

Su cartera inmobiliaria corresponde al edificio ubicado en Avenida Abraham Lincoln 1057, que comprende una torre de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos. El edificio es rentado a cinco empresas del sector financiero, asegurador y

de combustibles. El principal inquilino representa cerca del 43% de los ingresos. Sus contratos de arriendo son de largo plazo, con un plazo remanente promedio cercano a los 6,5 años.

El Fondo tiene tres años para adecuarse a la política de inversión, con inmuebles para alquiler, de naturaleza corporativa, oficinas, industrial o comercial, ubicados en República Dominicana.

— BELNALL BEFACTÓRIM TUTORY ALLA INDICATA

En el periodo analizado, el Fondo contaba con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces, se espera que en el futuro el Fondo comience a entregar dividendos trimestrales.

- NULLO ENDEUDAMIENTO ENAMUERO

A marzo de 2019, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 1,4% del patrimonio, que correspondían cuentas por pagar y arrendamientos y mantenimientos por amortizar. Según lo señalado por la administradora, el Fondo debiera mantenerse libre de endeudamiento financiero. No obstante, el reglamento interno actual no fija ningún límite para ello.

- RESEABILIDAD DE LA CIRCIA

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente el Fondo debe tener 36 meses de operaciones. No obstante, en el periodo de operación, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,17%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 2,0%.

- DURACKÍ NEDE LARGO PLAZO

FIC Renta Inmobiliario Universal I tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión, 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.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

Fortalezas

- Administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos.
- Perteneciente al Grupo Universal, que posee una gran posición de mercado en el área de seguros en República Dominicana.
- > Futura cartera con alta capacidad de generación de flujos.

Riesgos

- Moderada diversificación esperada.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

Analista:

Esteban Peñailillo esteban.penailillo@feller-rate.cl (56) 2 2757-0474

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

INFORME TRIMESTRAL - Abril 2019

	Oct-17	Ago-18	Oct-18	Ene-19	Abr-19
Cuotas	BBBfa (N)				

Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

Dominicana

Categorías de Riesgo Crédito:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante perdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa. Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bía: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a perdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- + o -; Las calificaciones entre AAfa y Bía pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoria.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

Las clasificaciones de nesgo de Feller Rate no constituyen en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoria practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntanamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadara la venficación de la autenticidad de la misma

La información presentada en estos análicis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecanico. Feller Pata no garantiza la exactitud o integridad de la información y por lo tanto, no se hace responsable de errores u omigiones, como tampoco de las consequencias apociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los férminos y plazos pactados