Santo Domingo, D.N
30 de julio de 2019

Señor
Gabriel Castro González
Superintendente de Valores
Superintendencia de Valores de la Republica Dominicana
Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue
Ciudad

Atención: Sra. Olga Nivar, Directora de Oferta Pública

Referencia: Hecho relevante
Actualización de calificación de riesgos del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032)

Estimados señores,

Luego de saludarles, la sociedad **Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A.** (AFI Universal), en calidad de gestora del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I** tiene a bien informar como hecho relevante el informe de Calificación de Riesgos correspondiente al corte de junio 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.

Se despide atentamente,

RAFAEL MILAGROS DE LA ALTAGRACIA II MEJIA LAUREANO
Digitally signed by RAFAEL MILAGROS DE LA ALTAGRACIA II MEJIA LAUREANO
Date: 2019.07.30 19:08:20 -04'00'

Rafael Mejia Laureano
Director Inversiones

540
AFI UNIVERSAL.

Anexos: Citados.-

Feller Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

INFORME DE CALIFICACION – JULIO 2019

	Abr. 2019	Jul. 2019
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

** Detalle de clasificaciones en Anexo.*

Indicadores Financieros

	Dic. 18	Jun. 19
Activos administrados (MUS$)	25.457	41.027
Patrimonio (MUS$)	25.065	40.697
Valor Nominal Cuota (US$)	1.002,4	1.017,4
Rentabilidad Acumulada Cuota*	0,2%	1,5%
Dividendo por Cuota (US$)	0	0
N° de Cuotas (miles)	25.000	40.000

Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al inicio (5 de septiembre de 2018) para diciembre y con respecto al cierre de diciembre para el cálculo de junio.

Fundamentos

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (FIC Renta Inmobiliario Universal I) 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.

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.

El FIC Renta Inmobiliario Universal I es gestionado por Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A., calificada en "Aaf" por Feller Rate. En septiembre de 2018 el Fondo realizó su primera ampliación, colocando el 25% de su programa de emisiones. En abril de 2019 realizó la colocación de la segunda ampliación por 15.000 cuotas. A junio de 2019 alcanzó un patrimonio neto de US$ 40 millones, representando cerca de un 25% del total de fondos cerrados de similar orientación.

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 6,2 años. A comienzos de julio de 2019 se comunicó la compra de un inmueble comercial en Punta Cana que incrementará en un 30% los ingresos del Fondo. Al cierre de junio de 2019, un 60,5% de la cartera estaba invertida en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a certificados financieros (23,9%), efectivo mantenido en cuentas bancarias (15,1%). Estos recursos respaldaron la compra antes mencionada. La diversificación de ingresos es moderada, los 3 mayores inquilinos representaban cerca de un 76,4% de los ingresos por arrendamiento. Del punto de vista geográfico también la diversificación es moderada, con sus activos concentrados en dos edificios, uno en Santo Domingo y otro en Punta Cana.

En el periodo analizado, el Fondo contaba con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. A partir del cierre de junio 2019 el Fondo comenzará a entregar dividendos trimestrales.

A junio de 2019, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 0,8% 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.

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 0,19%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 2,3%.

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 CALIFICACION

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.
- Cartera con alta capacidad de generación de flujos.

Riesgos

- Moderada diversificación.
- 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) 22757-0474

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Cuotas	BBBfa (N)

OBJETIVOS DE INVERSION	*Fondo orientado a la inversión en activos inmobiliarios en República Dominicana destinados a la renta y generación de plusvalías.*

Objetivos de inversión y límites reglamentarios

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (FIC Renta Inmobiliario Universal I) 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.

Para otorgar mayor liquidez al Fondo, se permite la inversión en valores de oferta pública, como certificados financieros, depósitos a plazos o cuentas bancarias, con calificación de riesgo igual o superior a "BBB-", hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su patrimonio.

El reglamento define como *benchmark* para comparar su desempeño la Tasa Prime de Estados Unidos del mes a comparar, más ciento cincuenta puntos básicos.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

- Al menos el 80% del portfolio del Fondo deberán estar invertidos en inmuebles objetivo de inversión. Las moneda y flujos de las inversiones en activos inmobiliarios deben ser contabilizadas en dólares estadounidenses o estar indexados a esta moneda.
- Las inversiones inmobiliarias estarán limitadas según el tipo de inmueble, de tal manera que podrá mantener hasta 20% en terrenos urbanos; hasta 100% en plazas y locales comerciales, torres empresariales y corporativas, y zonas francas; hasta 100% en edificaciones del sector comercial, industrial, turístico, gubernamental, construcción, manufactura, financiero y/o energía; y hasta 50% en edificaciones del sector salud, educación, almacenamiento, y/o entretenimiento y transporte.
- El Fondo podrá invertir hasta un 65% de su portfolio en un mismo activo inmobiliario.
- El Fondo no podrá invertir más del 10% de su portfolio en opciones de compra de bienes inmuebles.
- El Fondo podrá invertir hasta el 20% de su portfolio en concesiones administrativas y/o derechos de usufructo de activos inmobiliarios.
- El Fondo podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras hasta por un costo anual (últimos doce meses) del 25% del valor del inmueble o del valor de los activos del Fondo.
- El reglamento interno señala que el Fondo podrá invertir hasta un 25% del valor del inmueble en ampliaciones, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y aprobación de la asamblea general.
- Para poder enajenar los activos inmobiliarios, estos deberán permanecer dentro del Fondo por un mínimo de seis meses desde su transferencia.
- No más de un 65% de los ingresos mensuales del Fondo podrá provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo grupo financiero o económico, a excepción que el arrendatario se trate de sociedades con calificación de riesgo en grado de inversión, o tenga codeudores o garantes en esta condición.
- El Fondo podrá mantener una reserva de liquidez de hasta un 20% de los activos totales en instrumentos de mercado, con un máximo de 50% del total de su liquidez en cuentas de una entidad financiera vinculada a la Sociedad Administradora.
- El Fondo podrá invertir hasta un 20% de su portfolio en instrumentos financieros, el reglamento interno establece límites más detallados sobre la inversión en distintos tipos de instrumentos financieros. Este límite podrá excederse temporalmente, por un plazo máximo de seis meses, en caso de que ingrese dinero a la cuenta del Fondo producto de una desinversión.

El Fondo tiene un periodo de 3 años, desde el inicio de la etapa operativa en septiembre de 2018, para cumplir con los límites de diversificación estipulados en el reglamento interno. En mayo de 2019 el regulador aprobó el nuevo reglamento interno del Fondo, luego de su aprobación por la Asamblea de Aportantes del Fondo, en que los cambios tuvieron relación a la adecuación a las nuevas normas promulgadas.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Cuotas	BBBfa (N)

EVALUACION DE LA CARTERA DEL FONDO

Cartera en proceso de formación

Características del Fondo

El FIC Renta Inmobiliario Universal I contempla una emisión total de US$ 100 millones, equivalente a 100.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US$ 1.000 cada una, mediante una emisión única, en varias colocaciones.

En septiembre de 2018 el Fondo realizó su primera ampliación, colocando el 25% de su programa de emisiones. En abril de 2019 realizó la colocación de la segunda ampliación por 15.000 cuotas adicionales, totalizando el 40% de su programa. A junio de 2019 alcanzó un patrimonio neto de US$ 40 millones, representando cerca de un 25% del total de fondos cerrados de similar orientación.

Cartera de inversiones

Al cierre del primer semestre de 2019, su cartera inmobiliaria correspondía 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 6,2 años.

A comienzos de julio de 2019 la administradora comunicó la adquisición de un edificio comercial de 2.385 metros cuadrados en Punta Cana, que incluye el área de servicios soterrada, distribuidos en 3 niveles, con 72 estacionamientos, y una edificación sismo resistente, con un ascensor de última generación, sistema CCTV, aire acondicionado inverter e iluminación automatizada en áreas comunes, y planta eléctrica con servicio 24/7. Este inmueble ya cuenta con inquilinos, por lo que los ingresos del Fondo se incrementaran en un 30%.

Al cierre de junio de 2019, un 60,5% de la cartera estaba invertida en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a certificados financieros (23,9%), efectivo mantenido en cuentas bancarias (15,1%). La alta proporción de recursos financieros tenía como destino la compra del inmueble de Punta Cana antes mencionada.

Moderada diversificación de cartera

Al cierre de junio de 2019 la diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada, con una inversión conformada por las propiedades en Santo Domingo y en Punta Cana.

Por otro lado, respecto a la renta los inmuebles, esta se concentra en inquilinos pertenecientes al sector financiero y combustibles. Los tres mayores inquilinos representaban cerca de un 76,4% del total de m^2 alquilados.

Buena generación de flujos y nulo endeudamiento financiero

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una buena 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.

El reglamento del Fondo establece el pago de beneficios de manera trimestral, materializándose 15 días después del término de cada trimestre, preferentemente, en dólares estadounidenses. De esta manera, se anunció que el Fondo comenzará a repartir dividendos a partir del cierre de junio de 2019.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 10% de su portafolio de inversiones, en un plazo máximo de 48 horas por necesidades de liquidez. 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.

Al cierre de junio de 2019, el Fondo mantenía pasivos que alcanzaron un 0,8% del patrimonio y correspondían principalmente a cuentas por pagar y arrendamientos y mantenimientos por amortizar.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Cuotas	BBBfa (N)

Rentabilidad de la cuota

La metodología de Feller Rate señala que el Fondo debe tener 36 meses de operaciones para medir la rentabilidad de manera concluyente.

No obstante, en el periodo de operación, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,19%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 2,3%.

Vencimiento a largo plazo

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

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos

La estructura organizacional de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) está orientada para la correcta gestión de los fondos que administre. Recientemente se realizaron algunas mejoras a sus manuales organizacionales, políticas internas de gestión de riesgo y se fortaleció su estructura interna.

En la Junta de Accionistas de la administradora se toman las decisiones más relevantes para AFI Universal. Los accionistas de la administradora pueden participar en estas decisiones, dentro de las que se encuentran modificaciones a los estatutos, modificaciones al capital, transferencia sustancial de activos, venta de la sociedad, entre otros.

El Consejo de Administración estará formado por siete miembros y tiene la función de elaborar y aprobar las Políticas de Inversión y las Políticas de Solución de Conflictos de Interés. Además, aprueba el programa anual de actividades control interno, los principios o lineamientos éticos, los indicadores de desempeño, la política de subcontratación y el presupuesto anual.

El Vicepresidente Ejecutivo debe dirigir la organización velando por el cumplimiento de los objetivos planteados por el Consejo de Administración y la Presidencia, garantizando la integridad, transparencia y continuidad de la empresa, así como también la equidad y satisfacción de las necesidades de inversión de los clientes.

Para garantizar el cumplimiento de políticas, disposiciones legales y reglamentos establecidos, AFI Universal cuenta con un Ejecutivo de Control Interno, quien vela por el cumplimiento de los procedimientos y sistemas de control, permitiendo el desarrollo de sus operaciones de manera eficiente, pero con un apego estricto a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. El Ejecutivo de Control Interno reporta directamente al Consejo de Administración, proponiendo normas y políticas de control interno, además de elaborar y presentar informes de gestión.

El Comité de Inversiones es el encargado de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los fondos bajo administración. En sus sesiones requiere estar presentes el Vicepresidente Ejecutivo de la Administradora y el Administrador del fondo respectivo. Este comité debe estar integrado por cinco miembros, siendo éste su quorum mínimo. El Director de Inversiones velará por el cumplimiento de las políticas de inversión y los lineamientos de inversión, según las decisiones definidas en el Comité de Inversiones; además, de prestar apoyo a los administradores de fondos y analizar los informes de estudios económicos, proponer y presentar la estructura de nuevos prospectos para nuevos fondos, y revisar y aprobar los envíos de información sobre el portafolio de los fondos de inversión a los diferentes entes reguladores y entidades de control.

La Dirección Comercial tiene como objetivo establecer la estrategia comercial de AFI Universal. El Director Comercial debe proponer, dirigir y controlar las estrategias de ventas, distribución y servicios al cliente, así como los objetivos y metas asociadas. Los Promotores de Inversión son los que están a cargo de dar a conocer e informar sobre el funcionamiento y las características de los

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Cuotas	BBBfa (N)

fondos, de manera de atraer nuevos inversionistas. Dependen directamente del Director Comercial.

El Director de Operaciones tiene el rol de planificar, dirigir, medir y controlar los procedimientos operativos para garantizar una efectiva gestión de las operaciones y de sus fondos. Es responsable de manejar los recursos técnicos, tecnológicos y humanos necesarios para asegurar su continuidad operacional.

Además, AFI Universal cuenta con un Comité de Riesgos, que debe, entre otras funciones, informar de los riesgos de la AFI, reportar el análisis de sensibilidad del valor de la AFI y sus fondos, y aprobar las metodologías para identificar, medir, monitorear, controlar, informar y revelar los distintos riesgos de la administradora y los fondos administrados.

El Oficial de Cumplimiento, es el encargado de asegurar un adecuado sistema para prevenir delitos relacionados al lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, de manera de proteger las actuaciones y reputación de la administradora del Grupo Universal al que pertenece. El Comité de Cumplimiento es el encargado de supervisar, apoyar y vigilar al oficial de cumplimiento a los fines de prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva.

Los ejecutivos principales de la administradora son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero.

La evaluación incorpora el fortalecimiento de sus políticas, procedimientos, estructuras y equipos de trabajo para la gestión de fondos. Asimismo, considera el grupo propietario, que tiene una gran posición de mercado en el área de seguros en República Dominicana. En contrapartida, toma en consideración que la administradora no ha alcanzado el equilibrio financiero y que el mercado de fondos en República Dominicana está en vías de consolidación.

En febrero 2019 la administradora informó la nueva designación de su Gerente de Contabilidad, Gerente de Inversiones y Gerente Promotor de Inversiones. En mayo se comunicó al mercado cambios en su Consejo de Administración con los cambios en los comités respectivos.

Feller Rate considera que la administradora posee adecuados manuales de funcionamiento y operación, junto con una estructura completa para la gestión de recursos bajo administración.

Políticas de evaluación de inversiones y construcción de portafolios

Para la evaluación de inversiones y construcción de cartera de los fondos administrados, la administradora se guía por los objetivos establecidos en el reglamento interno de cada uno de sus fondos, conforme a la normativa vigente.

Los objetivos de inversión de cada fondo son establecidos de acuerdo a los lineamientos entregados por el Consejo de Administración y la Vicepresidencia Ejecutiva.

AFI Universal en su Manual de Organización y Funciones detalla las funciones, características y requisitos que debe cumplir el Comité de Inversiones.

Dentro de los aspectos más importantes del Comité de Inversiones, se señala lo siguiente:

- Evalúa, recomienda y aprueba los lineamientos de inversión de los fondos.
- Vela por el cumplimiento de las políticas de inversión y administración de riesgos de los portafolios de los fondos.
- Establece los límites de inversión y analiza los posibles excesos de ellos.
- Identifica y analiza las oportunidades de inversión según las políticas de cada reglamento interno de los fondos.
- Evalúa y da seguimiento a los activos que integran los portafolios de inversión de cada uno de los fondos.
- Aprueba los emisores, contrapartes, fondos y mandatarios de la administradora propuestos por el Administrador de Fondos.

El Comité de Inversiones está formado por al menos cinco miembros, los que son designados por el Consejo de Administración o por la asamblea de accionistas. El Vicepresidente Ejecutivo y los administradores de cada fondo son miembros obligados al Comité, tienen derecho a voz, pero no a voto.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Cuotas	BBBfa (N)

Además, en el Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno se explican los procesos de estructuración y operaciones de los fondos.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos.

Sistemas de control

La administradora al ser filial del Grupo Universal está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno y riesgos, de la gestión contable, entre otros. Por otro lado, tiene el soporte de una plataforma tecnológica que respalda la operatividad del negocio, y un sistema operativo llamado Gestor Fondos, que incluye, entre otras cosas, módulos con capacidad para registrar pagos y cobros, manejo de cuentas bancarias, estados financieros, la gestión de tesorería de los fondos, administración de bienes inmuebles, etc.

Tal como establece la normativa, la administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación, necesarios para el control de los fondos a gestionar.

Dentro de los manuales más relevantes para mitigar los riesgos se encuentran:

- Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno.
- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos.
- Manual de Prevención y Control del Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros.
- Políticas de Normas Internas de Conducta y Ética.
- Políticas de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Interés.

Para los procedimientos de control interno, cuentan con herramientas para el monitoreo de las operaciones de los fondos y los cumplimientos normativos. No obstante, la administradora ha informado continuamente de excesos de participación de aportantes, excesos de inversión por emisor y adecuaciones al límite de liquidez en algunos de sus fondos, los que son subsanados dentro de los plazos establecidos en el reglamento interno de cada fondo, respetando la normativa vigente. Durante el año 2018 la administradora no ha recibido sanciones por parte del regulador.

En diciembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores publicó el Reglamento que regula la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva en el mercado de valores dominicano y en abril recién pasado, el reglamento de Gobierno Corporativo. Ello continuará fortaleciendo la industria de administración de fondos, implicando nuevos cambios internos organizacionales y de manuales en algunos casos.

Valorización de inversiones

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se ajusta a la normativa vigente de manera que exista uniformidad entre las valorizaciones que se realicen por otras sociedades administradoras, tanto de las cuotas como de los activos de los fondos.

Los procesos de valoración de las inversiones están establecidos en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

Políticas sobre conflictos de interés

La administradora posee Políticas de Normas Internas de Conducta y Ética en las que se detallan definiciones, procedimientos y estructuras destinadas al manejo de conflictos de interés en todos sus aspectos. Además, cuenta con Políticas para el Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Intereses, en las cuales se plantean los lineamientos para la mitigación de estos, así como las responsabilidades de las distintas partes.

En sus políticas, la información privilegiada se define como la información conocida antes de ser divulgada públicamente y que puede permitir anticipar movimientos de mercado o efectos

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Cuotas	BBBfa (N)

relevantes en la valoración de los activos de un fondo y sus cuotas, creando potenciales escenarios de información asimétrica. Este tipo de información se identifica, entre otras, como:

- Información relativa a decisiones de inversión, incluyendo las discusiones, análisis y acuerdos del comité de inversiones de cada fondo, así como la ejecución de dichas operaciones.
- Información que no ha sido difundida al público y que puede influir en la decisión de suscribir o rescatar cuotas de un fondo.
- Ordenes de suscripción o rescate de cuotas pendientes de ejecución en un fondo abierto.
- Información relativa a los aportantes de un fondo.
- Información que la administradora emita como Hecho Reservado.

Con respecto a esto, dentro de los deberes y obligaciones de los funcionarios de AFI Universal, se explicita la abstención de realizar operaciones utilizando este tipo de información o bien entregar esta información a terceros o realizar a estas mismas recomendaciones de inversión basadas en la información privilegiada.

El segundo aspecto tratado en estos documentos desglosa el resto de los principios que deben cumplir los colaboradores de AFI Universal para realizar sus funciones de manera ética. Entre ellas se destacan:

- La importancia de que los funcionarios conozcan las leyes que se apliquen a la administración de fondos de inversión y velen por el cumplimiento de ellas.
- Tratar al cliente con respeto y lealtad, suministrando información clara y precisa, prevaleciendo los intereses de los inversionistas sobre cualquier otro (específicamente aquellos de la administradora, sus accionistas, sus administradores y sus funcionarios) y sin privilegiar los intereses de un grupo de inversionistas sobre otros.
- Conocer los aspectos relacionados a prevención y control de lavado de activos para evitar el mal manejo de recursos.
- Actuar con profesionalismo, manteniendo separados los activos recibidos de sus clientes de los propios, mantener independencia de funciones y del personal responsable de la ejecución y abstenerse de realizar prácticas discriminatorias entre inversionistas y fondos. Asimismo, se explicita que se deben evitar cualquier situación que denote un potencial conflicto de interés.
- Actuar con confidencialidad con la información personal de clientes e inversionistas, como también con las operaciones realizadas y sus resultados.
- Entregar información de manera oportuna y transparente, para garantizar el derecho de los inversionistas a conocer el estado y evolución de su inversión.

En las Políticas de Normas Internas de Conducta y Ética también detallan otras posibles situaciones generadoras de conflictos de interés que deben ser evitadas por los funcionarios, y posteriormente establece las medidas para prevenir la ocurrencia de éstos, todo esto en un marco relacionado a la inversión de los fondos a gestionar, las relaciones entre éstos y las relaciones entre los fondos y las personas relacionadas a la administradora, de manera de garantizar una gestión independiente y en interés de los inversionistas de los fondos. Entre algunas de las medidas se señala:

- Independencia de funciones y del personal responsable de su ejecución conforme a manuales que permitan diferenciar las labores y responsabilidades asignadas a los funcionarios responsables de la gestión y administración de los fondos.
- Dedicación exclusiva de los gerentes de los fondos de inversión y prohibición a éstos de administrar portafolios individuales.
- Los funcionarios encargados de la ejecución de operaciones de los fondos de inversión no podrán ser parte de las decisiones de inversión de dichos fondos.
- El Vicepresidente Ejecutivo y los miembros del Comité de Inversiones no podrán ejecutar operaciones para los fondos ni celebrar operaciones por cuenta propia (posición propia o con recursos propios) cuando se tenga como contraparte los fondos de inversión administrados por la sociedad.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Cuotas	BBBfa (N)

- Cuando el funcionario se encuentre en una situación de la cual pueda inferir que es potencialmente generadora de un conflicto de interés en los términos definidos en los manuales o políticas que al interior de la entidad se han definido como pautas de conducta de sus funcionarios, los propios de los organismos de vigilancia y control del mercado de valores y demás normatividad que deba ser atendidas deberá informar de ella a su superior jerárquico, quien a su vez reportará al Comité de Riesgos que definirá según el caso, los medios o forma para resolver dicha situación.

Además, la Política de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Intereses establece que las personas vinculadas por gestión y propiedad deberán reportar cualquier cambio relevante con relación a la información declarada, mientras que el Ejecutivo de Control interno es el encargado de solicitar las actualizaciones de la declaración de vinculados y llegar su registro. Por otro lado, el Oficial de Cumplimiento debe informar al Ejecutivo de Control Interno sobre los casos de personas que identifique como vinculadas, dentro del proceso de debida diligencia que realiza a cada inversionista.

Por último, los manuales detallan las estructuras de la administradora y el grupo para mantener, hacer seguimiento y velar por el cumplimiento de las políticas sobre conflictos de interés.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la administradora, entregan una buena guía y controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos y las personas relacionadas.

PROPIEDAD

Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

La Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, con el objetivo de brindar a sus clientes la oportunidad de invertir en distintos instrumentos mediante fondos. AFI Universal es propiedad en un 99,99998% del Grupo Universal y en un 0,00002% de Ernesto Izquierdo.

Al cierre de diciembre de 2018, la administradora aún no había logrado el equilibrio financiero. Los mayores ingresos por comisiones, dado el crecimiento y maduración de sus fondos, fueron consumidos por mayores gastos administrativos y fortalecimiento de su estructura arrojando pérdidas. En marzo de 2018 la Administradora recibió por parte del regulador la autorización para aumentar su capital a RD$450 millones. Durante el año 2018 recibió aportes por RD$150 millones, llegando a un capital suscrito y pagado de RD$420 millones al cierre de 2018.

Su Índice de Adecuación Patrimonial ha aumentado respecto al cierre del año anterior, manteniéndose en línea con el promedio de la industria y por sobre el mínimo exigido por la regulación.

Amplia trayectoria de su grupo controlador

La AFI es una filial del Grupo Universal S.A., holding con más de 50 años de experiencia en el mercado asegurador y financiero dominicano.

Con el objetivo incrementar su participación en el mercado dominicano, a partir de enero de 2013, se formó la sociedad holding Grupo Universal, S.A., con la intención de que fuese la propietaria de las empresas que conforman el grupo.

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana.

Las otras empresas del grupo corresponden a ARS Universal, S.A., Suplidora Propartes, S.A., Universal Asistencia, S.A., Autonovo Servicios Autorizados, S.R.L. y Fiduciaria Universal, S.A. Esta última posee una calificación de riesgo "A+sf" asignada por Feller Rate, la que implica que posee un buen nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Cuotas	BBBfa (N)

Importancia estratégica de la administradora

AFI Universal al cierre de mayo de 2019 gestionaba siete fondos de inversión:

- Fondo de Inversión Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, con operaciones desde mayo de 2015, orientado a la inversión en certificados a plazo de entidades financieras e instrumentos representativos de deuda de oferta pública, principalmente de corto y mediano plazo, en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos, con una duración promedio ponderada cercana a los 90 días y un patrimonio de RD$1.051 millones.
- Fondo de Inversión Abierto Renta Valores, operativo desde enero de 2016, orientado a la inversión en instrumentos de renta fija en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos, con una duración promedio cercana a los dos años y un patrimonio de RD$465 millones.
- Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar, con operaciones desde febrero 2017, orientado a la inversión en títulos del mercado de valores y certificados de depósito de las principales instituciones bancarias del país en dólares de Estados Unidos, con una duración promedio cercana a un año y un patrimonio de RD$857 millones.
- Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro, operativo desde julio de 2017, orientado a la inversión en instrumentos de distinto tipo del mercado dominicano emitidos en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos, con una duración promedio cercana a los dos años y un patrimonio de RD$366 millones.
- Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez, este fondo inició su periodo de suscripción en febrero de 2018, y está orientado a la inversión de corto plazo en depósitos financieros de entidades reguladas que posean grado de inversión. El fondo tiene una duración promedio cercana a los 90 días, con un patrimonio de RD$262 millones.
- Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, este fondo inició sus operaciones en septiembre de 2018, y está orientado a la inversión en proyectos de desarrollo, a través del financiamiento a sociedades comerciales domiciliadas en República Dominicana. Al cierre de mayo 2019 mantenía un patrimonio de RD$3.546 millones.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, este fondo está operativo desde agosto de 2018, y se orienta a la inversión en activos inmobiliarios, con el fin de generar ingresos a través de la venta, usufructo, concesiones, alquiler o arrendamiento de estos activos inmobiliarios. Al cierre de junio 2019 gestionaba un patrimonio de US$40 millones.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

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

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

Categorías de Riesgo Crédito:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

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

Las clasificaciones de riesgo 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 auditoría practicada al emisor, sino que se base en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate 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. 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 términos y plazos pactados.