Santo Domingo, D. N.
05 de noviembre del 2019

Señores
Superintendencia del Mercado de Valores
Gabriel Castro González
Superintendente
Av. Cesar Nicolás Penson No. 66, Gascue
Ciudad

Atención: **Sra. Olga Nivar Dirección de Oferta Pública.**

Referencia: **Hecho relevante Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes Fondo SIVFIC-032.**

Estimados señores;

Luego de saludarles, la sociedad **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL, S. A. (AFI UNIVERSAL),** inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-009, en cumplimiento las disposiciones del Art. 12 de la Norma R-CNV-2015-33-MV sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado), tiene a bien informar como Hecho Relevante a esta Superintendencia, al Mercado de Valores y al público en general, la emisión del Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes para el período abril-junio del 2019, correspondiente al **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-032. Las citadas publicaciones pueden ser visualizadas a través de nuestra página web: www.afiuniversal.com.do.

Sin más sobre el particular, se despide.

Cordialmente,

ANNY TERESA LETA SANCHEZ DE CRUZ
Firmado digitalmente por ANNY TERESA LETA SANCHEZ DE CRUZ
Fecha: 2019.11.05 17:42:13 -04'00'

Anny Leta
Ejecutiva de Control Interno

INFORME TRIMESTRAL

Período: julio– septimbre 2019

Representante Común de Aportantes

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1
Registro en la SIMV No. SVAE-015

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-032**

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION UNIVERSAL, S.A. (AFI UNIVERSAL)

Dirección:
Piso 9, Acropolis Center & Citi Tower, Avenida Winston Churchill esquina calle Andres Julio Aybar, Distrito Nacional. República Dominicana.
Registro Nacional de Contribuyente: 130-96368-1
Número de Registro en Mercado de Valores de la Rep. Dom.: SIVAF-009

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. 5
b) Valor actualizado de las garantías prendarías y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen. 6
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora; 7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa; 7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión; 7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado; 8
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía. 8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo). 9
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 10
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. 10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. 11
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. 11
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. 13
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. 14
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). 14

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión. 14
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo. 14
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros). 14
s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión. 15
t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión..... 15
u) Otros..... 15

INFORME

A: Masa de Aportantes
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

a) **La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.**

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente # 1-30-96368-1. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país; en consecuencia, para realizar actividades de inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en registro de la SIMV bajo el número SIVAF-009 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar del **Fondo de Inversion Cerrado Inmobiliario Universal I**, la **Emisión Única del programa de emisiones de Cien Mil (100,000) Cuotas de Participación**, con el Número de Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. # **SIVFIC-032,** por un valor total de hasta **US$100,000,000.00** (Cien Millones de Dólares con 00/100) compuesto por tramos. Fue aprobada por la Tercera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 13 de Febrero del año 2018 (R-CNV-2018-03-FI) y autorizada por Acta de Reunión Extraordinaria del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) de fecha 23 de Junio de 2017.

La duración del Fondo es de 15 años a partir de la emisión del primer tramo de la emisión única. La fecha de vencimiento es **31 de Agosto del 2033.**

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.

En fecha 01 de julio de 2019 se materializó la compra-venta del inmueble con Designación catastral No. 506561279892, ubicado en Punta Cana Village, localidad Punta Cana a favor del Fondo, mediante pago del precio de venta y la suscripción del contrato de compra-venta con el Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pago e Inversión Universal Punta Cana.

La adquisición de los inmuebles requiere de dos tasaciones previas a ser realizadas, para estos efectos el valor a considerar será el menor. En caso de ventas de inmuebles deberá realizarse dos tasaciones también.

Los Inmuebles adquiridos deben ser tasados anualmente.

Pudimos comprobar el cumplimiento de esta obligación establecida en el Reglamento Interno del Fondo. La próxima tasación está programada dentro del plazo establecido en el Reglamento Interno y la normativa aplicable.

c) **El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;**

El Ejecutivo de Control Interno tiene como responsabilidad expresar una opinión sobre la gestión administrativa, de contaduría, de negocios, de inversiones y operaciones de la Sociedad y los Fondos administrados, conforme a los lineamientos establecidos en la norma de referencia.

El informe del ejecutivo de control interno al **30 de septiembre de 2019** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo.

d) **El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;**

Pudimos comprobar el cumplimiento de esta obligación establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

e) **El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;**

No aplica para este trimestre.

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;

La administradora nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.

La sociedad Administradora mediante licitación elegirá la entidad aseguradora que emitirá las polizas requeridas para los bienes inmuebles.

Los tipos de cobeturas según el Reglamento Interno que se podrán contratar son: Incendio, Terremoto, Inundación y Huracanes. **El valor asegurado debe ser revisado al menos una vez al año y se ajustará de acuerdo a las valoraciones anuales que se harán sobre los inmuebles.**

Obtuvimos de parte de la gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación de No. Poliza, Descripcion y Vigencia para un **Total Asegurado de US$ 23,332,556.91**:

<u>Incendio:</u>

- Incendio: 01-142250, Todo Riesgo, Propiedades Muebles e Inmuebles desde 28/09/2019 al **28/09/2020**, Inmueble Lincoln Mil57, Monto Asegurado **US$18,211,965.91.**

- Incendio: 01-142779, Todo Riesgo, Propiedades Muebles e Inmuebles desde 01/07/2019 al **30/06/2020**, Monto Asegurado **US$5,120,591.00**; Inmueble Punta Cana.

  Total asegurado en Póliza de Incendio: **RD$23,332,556.91**

Responsabilidad Civil:

- Póliza Exceso II: 21XS-14659, Responsabilidad Civil, desde 28/09/2019 al **28/09/2020**, Monto Asegurado **US$1,000,000** por evento y en el agregado anual, Inmueble Lincoln Mil57.

- Póliza Exceso I: 21XS-14322, Responsabilidad Civil, desde 28/09/2019 al **28/09/2020**, Monto Asegurado **US$970,000** por evento y en el agregado anual, Inmueble Lincoln Mil57.

- Póliza Primaria: 21-19656, Responsabilidad Civil, desde 28/09/2019 al **28/09/2020**, Monto Asegurado **US$30,000** por evento y en el agregado anual y en exceso de los deducibles aplicables, Inmueble Lincoln Mil57.

- Póliza Básica: 21-20014, Responsabilidad Civil, desde 01/07/2019 al **30/06/2020**, Monto Asegurado **US$100,000.00** por evento y en el agregado anual, inmueble Punta Cana.

- Póliza Exceso: 21XS-14600, Responsabilidad Civil, desde 01/07/2019 al **30/06/2020**, Monto Asegurado **US$900,000.00** por evento y en el agregado anual, inmueble Punta Cana.

  Total asegurado en Póliza de Responsabilidad Civil: **RD$3,000,000.00**

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).

Tenemos información de que los fondos han sido invertidos como se establece en el prospecto de emisión y reglamento interno, es decir, que el fondo Cumple con los objetivos y límites de Inversión.

El fondo cuenta con tres (3) años, una vez iniciada la etapa operativa, para adecuarse a la política de inversión. **El 27 de septiembre del 2018** inició la etapa operativa.

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Revisamos Prospecto, Contrato de Emisión y Avisos de Oferta Pública entregado por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

Primer Tramo de 25,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US$1,000 cada una para un total de US$25,000,000 (Veinte y Cinco Millones de Dolares con 00/100).

La fecha de vencimiento es 31 de Agosto del 2033.

Segundo Tramo de 15,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US$1,000 cada una para un total de US$15,000,000 (Quince Millones de Dolares con 00/100). Fue colocado el total de las cuotas emitidas.

La fecha de vencimiento es 31 de Agosto del 2033.

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.

Ver anexo Reporte.

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.

No hubo incumplimiento de nivel endeudamiento durante el trimestre.

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.

La Sociedad Administradora ha cumplido con sus obligaciones de remisión de información periódica correspondiente al fondo en cuestión, de acuerdo con lo que establece la normativa vigente.

A continuación, Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. del **Fondo** administrado:

Requerimientos / *Estatus:*

Diario: ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.

1) La composición del portafolio de inversión;

2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;

3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;

4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta (360) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo

XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;

5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y

6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

Mensual

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A septiembre 2019.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A septiembre 2019.**

- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A septiembre 2019.**

- Composición de la cartera de inversiones. **A septiembre 2019.**

Trimestral

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2019.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2019.**

- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2019.**

- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A septiembre 2019.**

- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A septiembre 2019.**

- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A septiembre 2019.**

Anual

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2018.**

- Carta de Gerencia. **A diciembre 2018.**

- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo**. A diciembre 2018.**

- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A diciembre 2018.**

- Declaración jurada bajo la firma de compulsa notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2018.**

- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2018.**

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

No existe ningún evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

n) **Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.**

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión que hayan puesto en peligro la sostenibilidad del fondo.

o) **Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).**

No tenemos conocimiento de ninguna actividad dentro o fuera de la órbita del fondo que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo como paros de labores, desastres naturales, riesgos de continuidad del negocio, huelgas, etc.

p) **Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.**

No existe ninguna situación legal que afectara en el trimestre o a la fecha de este informe al **fondo** según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

q) **Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.**

En este trimestre no hubo modificaciones al Prospecto de Emisión del Fondo.

r) **Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que**

corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).

Para este trimestre, no se han realizado cambios en la estructura organizacional de la sociedad administrativa que ameriten ser mencionados en este informe.

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión.

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del fondo.

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo.

u) Otros.

Estados Financieros Auditados del Fondo a **diciembre 2018 sin salvedades** que ameriten mencionarse en este informe.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

INFORME TRIMESTRAL –OCTUBRE 2019

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

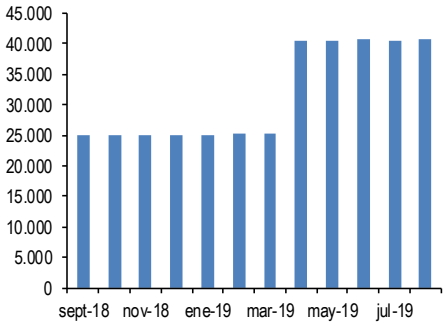
** Detalle de clasificaciones en Anexo.*

Indicadores Financieros

	Dic. 18	Ago. 19
Activos administrados (MUS$)	25.457	41.175
Patrimonio (MUS$)	25.065	40.758
Valor Nominal Cuota (US$)	1.002,4	1.018,96
Rentabilidad Acumulada Cuota*	0,2%	2,7%
Dividendo por Cuota (US$)	-	10
N° de Cuotas (miles)	25.000	40.000

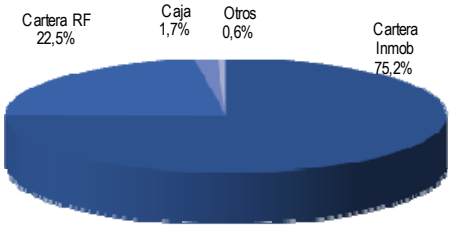
** Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al inicio (5 de septiembre de 2018)* para diciembre y con respecto al cierre de diciembre para el cálculo de junio (incluye dividendos).

Evolución Patrimonio Neto



Activos por Tipo de Instrumento

Agosto de 2019



Fundamentos

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 el 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.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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".

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 agosto de 2019 alcanzó un patrimonio neto de US$ 40,7 millones, representando cerca de un 20,3% del total de fondos cerrados de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

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 6,1 años. En julio de 2019 el Fondo adquirió un inmueble comercial en Punta Cana, incrementando un 20% su cartera inmobiliaria. La cartera de renta fija corresponde a certificados financieros de tres bancos locales. El Fondo tiene dos años para adecuarse a la política de inversión, con inmuebles para alquiler, de naturaleza corporativa, oficinas, industrial o comercial, ubicados en República Dominicana.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. En julio el Fondo entregó un dividendo a sus aportantes de US$ 10 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de agosto de 2019, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 1,0% 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.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente el Fondo debe tener 36 meses de operaciones. No obstante, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada desde el inicio hasta agosto de 2,9%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 3,1%.

— DURACIÓN DE 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.
- 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) 2 2757-0474

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

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

Nomenclatura

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 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.
- Bfa: 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 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 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 basa 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.

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