Santo Domingo, D.N
7 de enero de 2020

Señor
Gabriel Castro González
Superintendente de Valores
Superintendencia de Valores de la República 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 octubre-diciembre 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: 2020.01.07 09:45:33 -04'00'

Rafael Mejía Laureano
Director Inversiones

540
AFI UNIVERSAL.

Anexos: Citados.-

Feller Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

INFORME TRIMESTRAL – DICIEMBRE 2019

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

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores Financieros

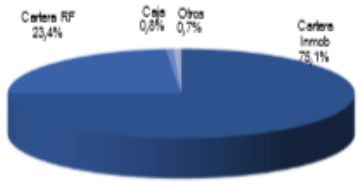
	Dic. 18	Nov. 19
Activos administrados (MUS$)	25.457	41.197
Patrimonio (MUS$)	25.065	40.729
Valor Nominal Cuota (US$)	1.002,4	1.018,23
Rentabilidad Acumulada Cuota*	0,2%	3,6%
Dividendo por Cuota (US$)	-	20
N° de Cuotas (miles)	25.000	40.000

* 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

Noviembre 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 noviembre de 2019 alcanzó un patrimonio neto de US$ 40,7 millones, representando cerca de un 19,4% 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 30% de los ingresos. Sus contratos de arriendo son de largo plazo, con un plazo remanente promedio cercano a los 5,9 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 cuatro 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 octubre el Fondo entregó un dividendo de US$ 10 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de noviembre de 2019, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 1,1% 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 noviembre de 3,6%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 3,2%.

— 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.

	Ene-19	Abr-19	Jul-19	Oct-19	Dic-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.