

Santo Domingo, D.N
15 de octubre de 2020

Señores

Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD)

Calle José Brea Peña # 14, Edificio BVRD

2do Piso, Evaristo Morales

Santo Domingo, República Dominicana

Atención: Sra. Elianne Vilchez Abreu, Gerente General

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 julio - octubre 2020 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 Mejia Laureano
Director Inversiones

Anexos: Citados.-

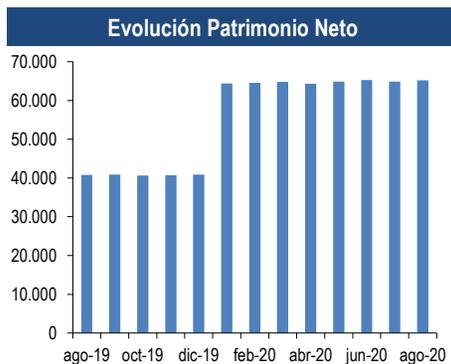


Cuotas	Jul. 2020 BBBfa (N)	Oct. 2020 BBBfa (N)
--------	------------------------	------------------------

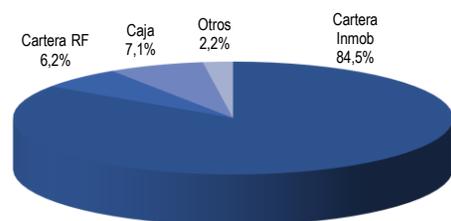
* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores Financieros		
	Dic. 19	Ago. 20
Activos administrados (MUS\$)	41.318	66.223
Patrimonio (MUS\$)	40.849	65.224
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.020,99	1.036,22
Rentabilidad Acumulada Cuota*	3,9%	3,9%
Dividendo por Cuota (US\$)	20,0	23,8
N° de Cuotas (miles)	40.000	62.944

* Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al cierre del año anterior (incluye dividendos).



Activos por Tipo de Instrumento
Agosto de 2020



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, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo 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”. Dada la contingencia sanitaria, actualmente la administradora se encuentra operando en forma semipresencial.

En septiembre de 2018 el Fondo realizó su primera ampliación, colocando 25.000 cuotas. En abril de 2019 realizó una segunda ampliación por 15.000 cuotas, y en enero de 2020 colocó 22.944 cuotas adicionales, totalizando el 62,9% de su programa. Al cierre de agosto alcanzó un patrimonio de US\$65,2 millones, representando cerca de un 21,6% del total de fondos de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

La 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. En julio de 2019 el Fondo adquirió el Edificio Universal en Punta Cana,

con 3 niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueo. En febrero de 2020 adquirió la Torre Universal en Santo Domingo, que cuenta con 10 niveles y 284 parqueos. A nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 18 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 66,0% de los ingresos totales. Con todo, el Fondo mantiene una moderada diversificación global. Sus contratos de alquiler son de largo plazo y mantiene una ocupación global cercana al 90%. La cartera de renta fija corresponde a certificados financieros de cuatro bancos locales.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Durante 2020 el Fondo entregó dividendos de US\$ 23,8 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Sus pasivos alcanzaron un 1,5% 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 2020 de 8,1%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 4,2%.

— DURACIÓN DE LARGO PLAZO

FIC 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

- Cartera en formación con moderada diversificación.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

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

Cuotas	Jul-19 BBBfa (N)	Oct-19 BBBfa (N)	Dic-19 BBBfa (N)	Abr-20 BBBfa (N)	Jul-20 BBBfa (N)	Oct-20 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.