

Santo Domingo, D.N
21 de julio de 2021

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. 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 abril-junio 2021 emitido por Feller Rate Calificadora de Riesgo, el cual notifica el alza de la calificación de Riesgo de Crédito “A-fa” (N) asignado al Fondo. Anexamos a la presente el referido informe.

Se despide atentamente,

Rafael Mejia Laureano
Director Inversiones



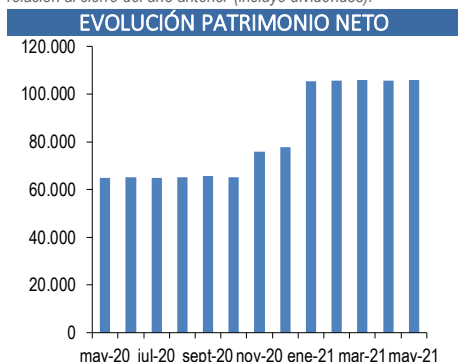
Anexos: Citados.-

	Abr. 2021	Jul. 2021
Cuotas	BBBfa (N)	A-fa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic.19	Dic.20	May.21
Activos administrados (MUS\$)	41.318	78.825	107.048
Patrimonio (MUS\$)	40.849	77.728	105.808
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.020,99	1.066,42	1.057,91
Rentabilidad Acumulada Cuota*	3,9%	8,1%	0,8%
Dividendo por Cuota (US\$)	20,0	35,8	16,8
N° de Cuotas (miles)	40.000	72.944	100.000

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



FUNDAMENTOS

El alza en la calificación asignada a "A-fa (N)", responde a una cartera con una alta capacidad de generación de flujos e incorpora la gestión de su administradora, que posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece a Grupo Universal, un importante grupo económico del país. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, en la exposición al negocio inmobiliario, en una industria de fondos en vías de consolidación y el impacto económico por Covid-19 en desarrollo.

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 "A+af". Dada la contingencia sanitaria, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones.

El Fondo realizó su primera ampliación de cuotas en septiembre de 2018, colocando 25.000 cuotas. En enero de 2021, completó el 100% de su programa. Al cierre de mayo 2021, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$106 millones, representando un 23,2% en fondos de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de mayo 2021, un 75,7% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, un 7,4% por instrumentos de renta fija (certificados financieros y bonos del Ministerio de Hacienda), mientras que el porcentaje restante corresponde a caja y otros activos. La cartera inmobiliaria comprende 6 propiedades. El edificio Lincoln, el cual consta de una torre de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos. El Edificio Universal en Punta Cana, con 3 niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueo. La Torre Universal en Santo Domingo, que cuenta con 10 niveles y 284 parqueos y 4 locales la Torre Universal ubicada en el municipio de Santiago. Las últimas incorporaciones a la cartera, en febrero de 2021, corresponden al Edificio Universal Zona Oriente, de 2 pisos, el cual cuenta con área comercial y 49 espacios de estacionamiento y el Edificio Parque Corporativo, que consta de 6 niveles, con área comercial en el primer nivel y 80 estacionamientos. A nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 22 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 71,0% 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%.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Durante 2021 el Fondo ha entregado dividendos de US\$ 16,8 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Sus pasivos alcanzaron un 1,2% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas por pagar y arrendamientos. Según lo señalado por la administradora, el Fondo

Analista: Andrea Huerta
Andrea.huerta@feller-rate.com

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 mayo de 2021 de 13,5%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 4,9%.

— 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

- Cartera con alta capacidad de generación de flujos.
- Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para su gestión, perteneciente a Grupo Universal, que posee una gran posición de mercado en el área de seguros en República Dominicana.

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 amplia volatilidad de los activos y puede impactar negativamente retornos.

	Oct-19	Jul-18	Dic-19	Abr-20	Jul-20	Oct-20	Ene-21	Abr-21	Jul-21
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	A-fa (N)

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAfa: 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.