

Santo Domingo, D.N  
21 de julio de 2022

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 período mayo-julio 2022 emitido por Feller Rate Calificadora de Riesgo, el cual ratifica la calificación de Riesgo de Crédito “A-fa” asignado al Fondo. Anexamos a la presente el referido informe.

Se despide atentamente,

**Rafael Mejía Laureano**  
Director Inversiones



Anexos: Citados. -

	Abr.2022	Jul.2022
Cuotas	A-fa	A-fa

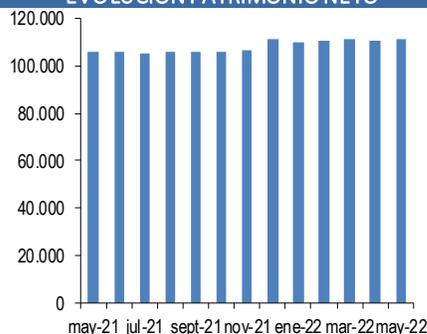
\*Detalle de clasificaciones en Anexo.

#### INDICADORES FINANCIEROS

	Dic.20	Dic.21	May.22
Activos administrados (MUS\$)	78.825	112.662	113.306
Patrimonio (MUS\$)	77.728	111.098	110.989
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.066,42	1.110,98	1.109,75
Rentabilidad Acumulada Cuota*	8,1%	8,1%	2,3%
Dividendo por Cuota (US\$)	35,8	39,5	26,0
N° de Cuotas (miles)	72.944	100.000	100.000

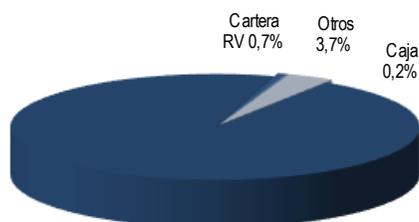
\*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEEF en relación al cierre del año anterior (incluye dividendos).

#### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



#### ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

A mayo 2022



Cartera Inmob  
95,4%

## FUNDAMENTOS

La clasificación "A-fa" asignada al Fondo 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 cartera, en la exposición al negocio inmobiliario y en una industria de fondos en vías de consolidación.

### — CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal (SAFI Universal), S.A. perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, posee más de 55 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana; su principal inversión es Seguros Universal S.A., empresa líder en ese mercado. SAFI Universal es calificada por Feller Rate en "A+af".

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 2022, el Fondo gestionó un patrimonio cercano a los US\$111 millones, representando un 20,6% en fondos de similar orientación.

### — CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de mayo 2022, un 95,4% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante corresponde a caja y otros activos. La cartera inmobiliaria comprende 8 propiedades. El edificio Lincoln MIL57, 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. El Edificio Universal Zona Oriental, 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 un área comercial en el primer nivel y 80 estacionamientos. Centro de Servicios Universal Lope de Vega, cuenta con 2 edificaciones y un centro de inspección de vehículos, con 49 parqueos. Finalmente, el Edificio Galerías 44, incorporado al Fondo en noviembre de 2021, el cual cuenta 4 niveles de locales comerciales y 172 parqueos.

A nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 22 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 79,6% 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 en torno al 93%.

En septiembre de 2021 terminó el plazo de adecuación a la política de inversión del Fondo, cumpliéndose de manera satisfactoria.

### — BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Durante los 4 primeros meses de 2022 el Fondo ha entregado dividendos por US\$ 26,0 por cuota.

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

#### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Sus pasivos alcanzaron un 2,1% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas por pagar y arrendamientos. El reglamento interno del Fondo limita su endeudamiento máximo a un 50% del patrimonio neto.

#### — RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre mayo 2019 y mayo 2022, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,57%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,0%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 22,7% (no anualizada). Al cierre de diciembre de 2021 se observa un mejor desempeño en comparación a periodos anteriores, producto de un aumento de un 4,3% en la valorización de los activos.

#### — 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

- Moderada diversificación de cartera.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

	Jul-20	Oct-20	Ene-21	Abr-21	Jul-21	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	A-fa (N)	A-fa	A-fa	A-fa	A-fa

## 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.*