

Santo Domingo, D.N  
26 de enero 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 octubre-diciembre 2021 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,

**Domingo Pichardo**  
Vicepresidente Ejecutivo



Anexos: Citados.-

	Oct. 2021	Ene. 2022
Cuotas	A-fa	A-fa

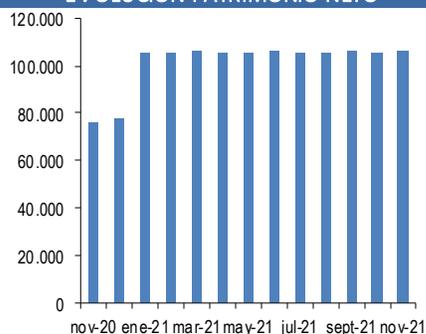
\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

#### INDICADORES FINANCIEROS

	Dic.19	Dic.20	Nov.21
Activos administrados (MUS\$)	41.318	78.825	107.847
Patrimonio (MUS\$)	40.849	77.728	106.229
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.020,99	1.066,42	1.062,30
Rentabilidad Acumulada Cuota*	3,9%	8,1%	3,4%
Dividendo por Cuota (US\$)	20,0	35,8	39,5
N° de Cuotas (miles)	40.000	72.944	100.000

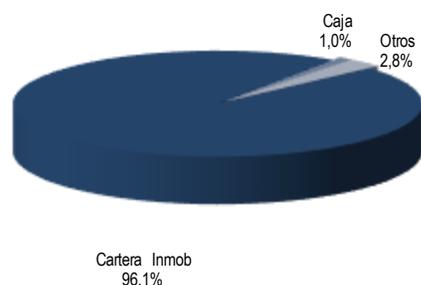
\*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEEF en relación al cierre del año anterior (incluye dividendos).

#### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



#### ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

A noviembre de 2021



## 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, en una industria de fondos en vías de consolidación y el impacto económico por Covid-19 en desarrollo.

### — 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 50 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". Dada la contingencia sanitaria actual, la administradora se encuentra operando de manera presencial, adoptando el plan de contingencia interno en base a las medidas sanitarias del gobierno y los reguladores. Asimismo, la Administradora cuenta con la flexibilidad para operar de manera remota o mixta, según las condiciones sanitarias lo ameriten.

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 noviembre 2021, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$106 millones, representando un 23,7% en fondos de similar orientación.

### — CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2021, un 96,1% 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. En febrero de 2021 incorporaron 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. En julio de 2021 el Fondo adquirió el Centro de Servicios Universal Lope de Vega, el cual cuenta con 2 edificaciones y un centro de inspección de vehículos, con 49 parqueos. Finalmente, en noviembre de 2021 se incorporó al Fondo el Edificio Galería 44, 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 81,3% de los ingresos totales. Con todo, el Fondo mantiene una moderada diversificación global. Sus contratos de alquiler son de largo y mantiene una ocupación global en torno al 74,5%.

El 27 de 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 2021 (hasta el cierre de noviembre), el Fondo ha entregado dividendos por US\$ 39,5 por cuota.

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

### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Sus pasivos alcanzaron un 1,5% 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 noviembre 2018 y noviembre 2021, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,42%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,1%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 16,2% (no anualizada).

### — 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

- Menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.
- 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.
- 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	Oct-21	Ene-22
Cuotas	BBBfa (N)	A-fa (N)	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.*