

Santo Domingo, D.N
31 de enero de 2024.

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

Copia a: **Sra. Elianne Vilchez Abreu**
Gerente General, Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.
A. (BVRD)

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**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-032, en cumplimiento con el artículo 241 y 354 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, y el reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV) en su artículo 22, sobre otras clasificaciones de hechos relevantes en la sección “b”, esta sociedad tiene a bien notificar como hecho relevante el informe semestral de Calificación de Riesgos correspondiente al período julio-diciembre 2023, emitido por **Feller Rate Calificadora de Riesgo**, el cual ratifica la calificación de Riesgo de Crédito “Afa” asignada al Fondo. Anexamos a la presente el referido informe.

Se despide atentamente,

Lucidania Rodríguez
Gerente de Riesgos

Anexos: Citados. -



28.Jul.2023 31-Ene.2024

Cuotas Afa Afa

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

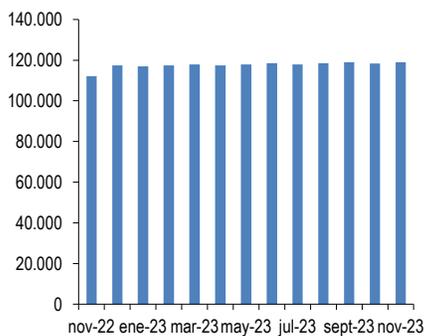
	Dic.21	Dic.22	Nov.23
Activos administrados (MUS\$)	112.662	118.999	120.695
Patrimonio (MUS\$)	111.098	117.376	118.921
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.110,98	1.173,76	1.189,21
Rentabilidad Acumulada Cuota*	8,1%	10,1%	5,2%
Dividendo por Cuota (US\$)	39,5	46,0	44,0
N° de Cuotas (miles)	100.000	100.000	100.000

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021 y 2022 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2023.

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

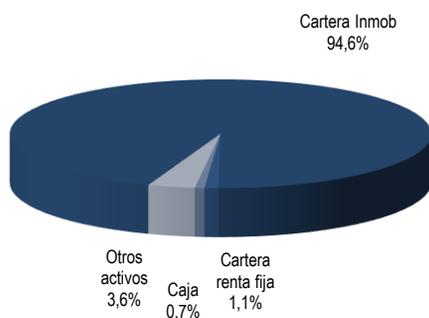
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

A noviembre 2023



FUNDAMENTOS

La calificación otorgada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032) en "Afa" se sustenta en una cartera madura y adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta capacidad de generación de flujos. La calificación además incorpora la gestión de su administradora, que posee un alto 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, la calificación considera excesos o déficits de inversión en relación con los límites reglamentarios en algunas ocasiones, en una moderada diversificación de cartera, un menor índice ajustado en relación con el segmento comparable, la exposición al negocio inmobiliario, el mercado de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal (AFI Universal, S.A.) perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, que posee más de 59 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. AFI Universal es calificada por Feller Rate en "AA-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 noviembre 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$119 millones, siendo un fondo mediano para la administradora y grande para el segmento de fondos inmobiliarios en dólares, representando un 14,6% y un 18,8%, respectivamente.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2023, un 94,6% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante corresponde a caja y otros activos. La cartera inmobiliaria comprende 8 propiedades. (i) El edificio Lincoln MIL57, el cual consta de una torre de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos. (ii) El Edificio Universal en Punta Cana, con 3 niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueo. (iii) La Torre Universal en Santo Domingo, que cuenta con 10 niveles y 284 parqueos y (iv) 4 locales la Torre Universal ubicada en el municipio de Santiago. (v) El Edificio Universal Zona Oriental, de 2 pisos, el cual cuenta con área comercial y 49 espacios de estacionamiento y (vi) el Edificio Parque Corporativo, que consta de 6 niveles, con un área comercial en el primer nivel y 80 estacionamientos. (vii) Centro de Servicios Universal Lope de Vega, cuenta con 2 edificaciones y un centro de inspección de vehículos, con 49 parqueos. Finalmente, (viii) 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 24 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 70,6% de los ingresos totales, presentando una baja diversificación por inquilino. Con todo, el Fondo mantiene una moderada diversificación global. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un promedio de 7 años, y mantiene una ocupación global en torno al 95%, reflejando un bajo nivel de vacancia.

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

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Durante 2023, hasta el cierre de noviembre, el Fondo entregó dividendos por US\$ 44,0 por cuota, acumulando un total repartido de US\$ 185,25 por cuota desde el inicio de operaciones. El 10 de enero de 2024, mediante Hecho relevante, la Administradora informó que el Comité de Inversiones aprobó la distribución de US\$10 por cuota, en base a las ganancias obtenidas al cierre de 2023.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de noviembre 2023, los pasivos representaron un 1,5% del patrimonio y correspondían 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 2020 y noviembre 2023, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 28,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 8,4%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, y con una mayor volatilidad en el retorno, traduciéndose en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

En diciembre 2023 se observa un importante incremento en el valor cuota, rentando un 3,3% en dicho período, explicado principalmente por una revalorización de los inmuebles.

— DURACIÓN DE LARGO PLAZO

El Fondo tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión, esto es el 31 de agosto de 2033, 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.

— OTROS FACTORES

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 se observó una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. El tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

FORTALEZAS

- Cartera madura y adecuada sus límites reglamentarios.
- Cartera con alta capacidad de generación de flujos, que ha permitido al Fondo entregar dividendos trimestralmente.
- Fondo gestionado por AFI Universal, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.
- Administradora perteneciente a Grupo Universal, que posee una amplia experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana.

RIESGOS

- Moderada diversificación de cartera.
- Menor índice ajustado por riesgo respecto al segmento comparable.
- Excesos o déficits de inversión en relación con los límites reglamentarios, siendo subsanados en los plazos establecidos.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22	27-Ene-23	28-Jul-23	31-Ene-24
Cuotas	A-fa	A-fa	A-fa	A-fa	Afa	Afa	Afa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	2020	2021	2022	Nov. 23
Efectivo y Equivalente	4.185	748	197	878
Inversiones	72.145	108.531	115.313	115.626
Otros Activos	2.495	3.383	3.488	4.191
Total Activos	78.825	112.662	118.999	120.695
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	1.036	1.563	1.623	1.773
Total Pasivos	1.036	1.563	1.623	1.773
Patrimonio	77.789	111.098	117.376	118.921
Ingresos	7.046	12.067	14.706	8.399
Gastos	1.395	2.209	2.546	2.453
Utilidad (pérdida) Neta	5.360	9.018	10.878	5.945
Endeudamiento Global*	1,3%	1,4%	1,4%	1,5%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	91,5%	96,3%	96,9%	95,8%
Utilidad sobre Inversiones**	7,4%	10,0%	9,7%	5,6%
Utilidad sobre Ingresos	76,1%	74,7%	74,0%	70,8%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados a diciembre 2020, 2021, 2022 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2023.

*Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

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).

ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – Analista Principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo 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.