

**Feller Rate califica en "BBBfa (N)" las cuotas del
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I.**

Cuotas

Dic. 2017

-

Ago. 2018

BBBfa (N)

Contacto: Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.cl - Maira Oyarzún / maira.oyarzun@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 21 DE AGOSTO DE 2018. Feller Rate calificó en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (FIC Renta Inmobiliario Universal I).

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I estará 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.

La calificación "BBBfa (N)" responde a un fondo que será 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 la gestión de fondos, 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 el alto nivel de endeudamiento permitido, en la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.

El FIC Renta Inmobiliario Universal I será manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A., calificada en "Aaf" por Feller Rate.

El objetivo del fondo es invertir en un horizonte de largo plazo, manteniendo un portafolio diversificado de bienes inmuebles, generando rentabilidad de acuerdo con lo señalado en su prospecto.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I realizará una emisión de hasta US\$100 millones. El programa consta de una emisión y sus ampliaciones. La administradora realizará colocaciones adicionales de la emisión única con cargo al programa de emisiones aprobado.

Se espera que, en el mediano plazo, la cartera esté completamente invertida en su objetivo, formada mínimamente en un 80% por bienes inmuebles destinados a la renta.

La cartera del fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de 65% del patrimonio en un único inmueble, lo que entrega una baja diversificación al inicio. De esta forma, la administradora espera alcanzar una cartera formada por al menos 2 inmuebles luego de su primera colocación, para posteriormente incorporar más activos en el mediano plazo. Por otro lado, el reglamento interno señala límites respecto a los tipos de inmuebles que el fondo podrá mantener en su portafolio.

La liquidez esperada de la cartera es alta, dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose las distribuciones 15 días después del término de cada trimestre.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 10% de su portafolio de inversiones, en un plazo máximo de 48 horas por necesidades de liquidez. 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.

FIC Renta 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.

www.feller-rate.com.do

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en www.feller-rate.com.do

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.