

Cuotas	Oct. 2018 BBBfa (N)	Ene. 2019 BBBfa (N)
--------	------------------------	------------------------

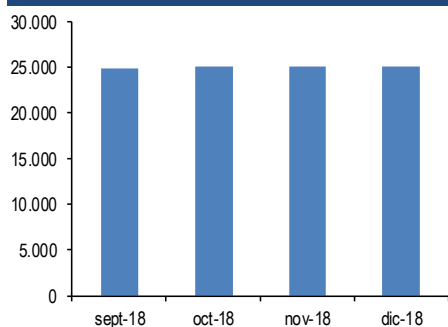
* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores Financieros

	Sep. 18	Dic. 18
Activos administrados (MUS\$)	25.214	25.457
Patrimonio (MUS\$)	25.008	25.060
Valor Nominal Cuota (US\$)	1000,22	1002,39
Rentabilidad Acumulada Cuota*	0,02%	0,24%
Dividendo por Cuota (US\$)	0	0
N° de Cuotas (miles)	25.000	25.000

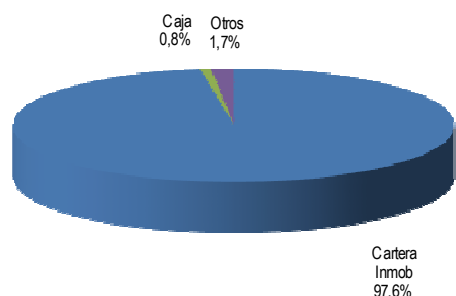
* Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al inicio (5 de septiembre de 2018).

Evolución Patrimonio Neto



Activos por Tipo de Instrumento

Diciembre de 2018



Fundamentos

La calificación "BBBfa (N)" responde a un fondo que es 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 con menos de 36 meses de operaciones.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo es 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. En septiembre de 2018, el Fondo realizó su primera ampliación, colocando el 25% de su programa de emisiones. A diciembre de 2018 alcanzó un patrimonio neto de US\$ 25 millones, representando un 20,5% del total de fondos cerrados de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

Su cartera inmobiliaria corresponde al edificio ubicado en Avenida Abraham Lincoln 1057, que comprende una torre de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos.

El edificio es rentado a cinco empresas del sector financiero, asegurador y de combustibles. El principal inquilino representa cerca del 44% de los ingresos. Sus contratos de arriendo son de largo plazo, con un plazo remanente promedio cercano a los 6,7 años.

El Fondo tiene tres años para adecuarse a la política de inversión, con inmuebles para alquiler, de naturaleza corporativa, oficinas, industrial o comercial, ubicados en República Dominicana.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

En el periodo analizado, el Fondo contaba con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces, se espera que en el futuro el Fondo comience a entregar dividendos trimestrales.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de diciembre de 2018, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 1,6% del patrimonio, que correspondían cuentas por pagar.

— 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.

— DURACIÓN DE LARGO PLAZO

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.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

Fortalezas

- Administradora que posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos.
- Perteneciente al Grupo Universal, que posee una gran posición de mercado en el área de seguros en República Dominicana.
- Futura cartera con alta capacidad de generación de flujos.

Riesgos

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

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0474

Cuotas	Oct-17 BBBfa (N)	Ago-18 BBBfa (N)	Oct-18 BBBfa (N)	Ene-19 BBBfa (N)
--------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

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.