

Santo Domingo, D. N.  
4 agosto del 2021

Señores

**Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana**  
Calle José Brea Peña No. 14, Edificio BVRD  
2do piso, Sector Evaristo Morales  
Ciudad.-

Atención: **Sra. Elianne Vilchez Abreu, Gerente General**

**Referencia: Hecho relevante Informe Trimestral del Representante  
Común de Aportantes Fondo SIVFIC-032.**

Estimados señores;

Luego de saludarles, la sociedad **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL, S. A. (AFI UNIVERSAL)**, inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-009, en cumplimiento las disposiciones del Art. 12 de la Norma R-CNV-2015-33-MV sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado), tiene a bien informar como Hecho Relevante la emisión del Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes para el período abril-junio 2021, correspondiente al **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-032. Las citadas publicaciones pueden ser visualizadas a través de nuestra página web: [www.afiuniversal.com.do](http://www.afiuniversal.com.do).

Sin más sobre el particular, se despide.

Cordialmente,

**Domingo Ernesto Pichardo**  
Vicepresidente Ejecutivo



Anexo citado.-

# INFORME TRIMESTRAL

**Período: abril - junio 2021**



## **Representante Común de Aportantes**

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini  
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1  
Registro en la SIMV No. SVAE-015

## **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I**

Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-032**

## **SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION UNIVERSAL, S.A. (AFI UNIVERSAL)**

Dirección:

Piso 9, Acropolis Center & Citi Tower, Avenida Winston Churchill esquina calle Andres Julio Aybar,  
Distrito Nacional. República Dominicana.

Registro Nacional de Contribuyente: 130-96368-1

Número de Registro en Mercado de Valores de la Rep. Dom.: SIVAF-009

## **CONTENIDO**

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	4
b) Valor actualizado de las garantías prendarias y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen.....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora; .....	6
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;.....	6
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión; .....	6
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado; .....	6
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	7
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo). .....	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	8
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	10
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. ....	10
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. ....	12
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. ....	13
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). .....	13
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión. ....	13
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo. ....	13
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).....	13

**SIVFIC-032** Informe **junio 2021** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I,  
04 de agosto 2021.

- s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión. .... 14
- t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.  
14
- u) Otros..... 14

## **INFORME**

**A: Masa de Aportantes  
Superintendencia del Mercado de Valores de la República  
Dominicana (SIMV):**

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

**El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.**

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

**a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.**

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente # 1-30-96368-1. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país; en consecuencia, para realizar

actividades de inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en registro de la SIMV bajo el número SIVAF-009 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I**, la **Emisión Única del programa de emisiones de Cien Mil (100,000) Cuotas de Participación**, con el Número de Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. # **SIVFIC-032**, por un valor total de hasta **US\$100,000,000.00** (Cien Millones de Dólares con 00/100) compuesto por tramos. Fue aprobada por la Tercera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 13 de Febrero del año 2018 (R-CNV-2018-03-FI) y autorizada por Acta de Reunión Extraordinaria del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) de fecha 23 de Junio de 2017.

La duración del Fondo es de 15 años a partir de la emisión del primer tramo de la emisión única. La fecha de vencimiento es **31 de Agosto del 2033**.

**b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.**

Presentamos las informaciones siguientes:

<b>Inmuebles</b>	<b>Reconocimiento inicial Valor</b>	<b>Fecha Adquisición</b>	<b>Tasaciones Avalúo 2020</b>	<b>Valor en libro del instrumento</b>
Torre Lincoln Mil57	24,833,189.29	28/9/2018	25,350,000.00	25,350,000.00
Torre Universal Punta Cana	5,900,000.00	1/7/2019	5,900,000.00	5,900,000.00
Torre Universal Santo Domingo	25,000,000.00	19/2/2020	26,082,393.59	26,082,393.59
Torre Universal Santiago (Pisos 1B, 4A, 5A Y 6A)	11,410,000.00	30/11/2020	No aplica	11,410,000.00
Edificio Parque Corporativo GES	6,800,000.00	26/2/2021	No aplica	6,800,000.00
Edificio Universal Zona Oriental	5,500,000.00	26/2/2021	No aplica	5,500,000.00
	<b>79,443,189.29</b>			<b>81,042,393.59</b>

El fondo ha cumplido con lo establecido en el Reglamento Interno del mismo.

- c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;**

El Ejecutivo de Control Interno tiene como responsabilidad expresar una opinión sobre la gestión administrativa, de contaduría, de negocios, de inversiones y operaciones de la Sociedad y los Fondos administrados, conforme a los lineamientos establecidos en la norma de referencia.

El informe del ejecutivo de control interno al **30 de junio 2021** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo.

- d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;**

Pudimos comprobar el cumplimiento de esta obligación establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

- e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;**

Los auditores externos (KPMG Dominicana) realizaron una recomendación que actualmente está siendo evaluada por el Comité de Riesgos de AFI Universal.

- f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;**

La administradora nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

**g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.**

La sociedad Administradora mediante licitación elegirá la entidad aseguradora que emitirá las pólizas requeridas para los bienes inmuebles.

Los tipos de coberturas según el Reglamento Interno que se podrán contratar son: Incendio, Terremoto, Inundación y Huracanes. **El valor asegurado debe ser revisado al menos una vez al año y se ajustará de acuerdo a las valoraciones anuales que se harán sobre los inmuebles.**

Obtuvimos de parte de la gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación de No. Poliza, Descripción y Vigencia:

<b>INMUEBLE</b>	<b>COBERTURA</b>	<b>VIGENCIAS</b>	<b>SUMA ASEGURADA</b>
LINCOLN 1057	RC	28-9-2020 / 28/09/2021	1,000,000.00
			30,000.00
			970,000.00
TORRE UNIVERSAL SD	RC	19-02-2021 / 19/02/2022	30,000.00
			1,000,000.00
			970,000.00
	<b>TOTAL RESPONSABILIDAD CIVIL</b>		<b>4,000,000.00</b>
LINCOLN 1057	INCENDIO	28-9-2020 / 28/09/2021	21,655,883.00
PUNTA CANA	INCENDIO	01-07-2021 / 01/07/2022	5,120,591.00
TORRE UNIVERSAL STGO	INCENDIO	30-11-2020 / 30/11/2021	11,462,335.81
TORRE UNIVERSAL SD	INCENDIO	19-2-2021 / 19/02/2022	16,731,840.30
ZONA ORIENTAL	INCENDIO	26-2-2021 / 26/02/2022	4,891,328.15
EDIFICIO GES	INCENDIO	26-2-2021 / 26/02/2022	3,331,972.00
	<b>TOTAL INCENDIO</b>		<b>63,193,950.26</b>

**h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).**

Tenemos información de que los fondos han sido invertidos como se establece en el prospecto de emisión y reglamento interno, es decir, que el fondo Cumple con los objetivos y límites de Inversión.

El fondo cuenta con tres (3) años, una vez iniciada la etapa operativa, para adecuarse a la política de inversión. **El 27 de septiembre del 2018** inició la etapa operativa.

**Se agotaron las formalidades establecidas en el Reglamento y la legislación vigente en la adquisición de los inmuebles descritos en secciones precedentes.**

**i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.**

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Revisamos Prospecto, Contrato de Emisión y Avisos de Oferta Pública entregado por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

**Primer Tramo de 25,000 cuotas**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US\$1,000 cada una para un total de US\$25,000,000 (Veinte y Cinco Millones de Dolares con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas 25,000 cuotas, equivalentes a **US\$25,000,000.00**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

**Segundo Tramo de 15,000 cuotas**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US\$1,000 cada una para un total de US\$15,000,000 (Quince Millones de Dolares con 00/100). Fue colocado el total de las cuotas emitidas.

Total de cuotas de participación colocadas 15,000 cuotas, equivalentes a **US\$15,186,200.85**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

### **Tercer Tramo de 25,000 cuotas**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US\$1,000 cada una para un total de US\$25,000,000 (Veinticinco Millones de Dolares con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas 22,944 cuotas, equivalentes a **US\$23,454,538.15**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

### **Cuarto Tramo de 10,000 cuotas**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US\$1,000 cada una para un total de US\$10,000,000 (Diez Millones de Dolares con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas 10,000 cuotas, equivalentes a **US\$10,384,551.40**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

### **Quinto Tramo de 27,056 cuotas**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US\$1,000 cada una para un total de US\$27,056,000 (Veintisiete millones cincuenta y seis mil de dólares con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas 27,056 cuotas, equivalentes a **US\$28,240,955.46**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Fueron colocadas **27,056** cuotas, equivalentes a **US\$28, 240,955.46**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

**La fecha de vencimiento del Fondo es 31 de Agosto del 2033.**

- j) **Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.**

Ver anexo Reporte.

- k) **Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.**

No aplica para este trimestre.

- l) **Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.**

La Sociedad Administradora ha cumplido con sus obligaciones de remisión de información periódica correspondiente al fondo en cuestión, de acuerdo con lo que establece la normativa vigente.

A continuación, Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. del **Fondo** administrado:

**Requerimientos / Estatus:**

**Diario:** ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.

- 1) La composición del portafolio de inversión;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;

- 4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y
- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

### **Mensual**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A junio 2021.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A junio 2021.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A junio 2021.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A junio 2021.**

### **Trimestral**

La información trimestral del Fondo fue enviada en o antes de la fecha límite establecida en el Calendario de Remisión de Información.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2021.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2021.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A junio 2021.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A junio 2021.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A junio 2021.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A junio 2021.**

### **Anual**

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2020.**
  - Carta de Gerencia. **A diciembre 2020.**
  - Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2020.**
  - Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A diciembre 2020.**
  - Declaración jurada bajo la firma de compulsas notariales o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2020.**
  - Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2020.**
- m) **Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.**

No existe ningún evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

**n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.**

Los auditores externos identificaron mejoras que se encuentran subsanadas a la fecha del presente reporte.

**o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).**

Actualmente, producto de la pandemia del COVID-19 y las medidas establecidas por las autoridades competentes, la sociedad administradora mantiene activas sus operaciones atendiendo a sus planes de contingencia y continuidad revelados al mercado; respetando los protocolos sanitarios. No obstante, hasta la fecha la operatividad de los fondos se ha mantenido razonablemente estable.

**p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.**

No existe ninguna situación legal que afectara en el trimestre o a la fecha de este informe al **fondo** según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

**q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.**

Para este trimestre no se realizaron modificaciones el Reglamento Interno y Prospecto de Emisión del Fondo.

**r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).**

Con efectividad al día diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veinte (2021), se efectuó la contratación del Sr. José Ramón Piñeyro Fernández, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2458240-9, como Gerente Estructurador de Fondos de la sociedad AFI Universal.

Entendemos que dichos cambios no impactan las operaciones del Fondo.

- s) **El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión.**

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del fondo.

- t) **Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.**

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo.

- u) **Otros.**

- Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes celebrada el día veintisiete (27) de abril del año dos mil veintiuno (2021), en modalidad de Videoconferencia mediante la plataforma Webex Events.
- **Impacto de Pandemia COVID-19**

Desde la llegada de la pandemia al país, la crisis sanitaria representó un evento de altísimo riesgo para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, debido a que, al depender de las necesidades de los inquilinos actuales y potenciales para ocupar los locales de los inmuebles propiedad del Fondo, el

agravante de las medidas de confinamiento, entre otras de carácter sanitario, para prevención de los niveles de propagación del contagio, trajo como consecuencia que la actividad económica de los inquilinos se viera afectada de forma negativa, reflejándose esto en el flujo de efectivo y en la capacidad de honrar sus compromisos de forma oportuna.

Adicionalmente a esto, el Fondo tuvo negocios que fueron suspendidos, ya estando en fase final de negociación y confección de contratos. Por otra parte, varios de los inquilinos del Fondo realizaron acercamientos y solicitudes diversas con relación a las condiciones contractuales, las cuales detallamos a continuación:

- Suspensión de facturas de alquiler y mantenimiento.
- Eliminación de facturas emitidas.
- Rebajas a las tarifas de alquiler y mantenimiento.
- Conversación sobre entregas de locales y reducción de espacio alquilado.

Desde el inicio del período de emergencia, la Sociedad Administradora reforzó el seguimiento de las cuentas por cobrar generadas mes a mes a los inquilinos, y evaluó cada solicitud en función del sector en que los inquilinos que solicitaron alguna forma de excepción o desviación de los términos contratados para ponderar su factibilidad.

Adicionalmente, para las inversiones de Renta Fija, limitadas por el momento a instrumentos del mercado monetario, se han desarrollado monitoreos más estrictos a los resultados de las evaluaciones de los emisores, prestando especial atención a las potenciales señales de alerta que ameriten ajustes en las decisiones de inversión.

	Abr. 2021	Jul. 2021
Cuotas	BBBfa (N)	A-fa (N)

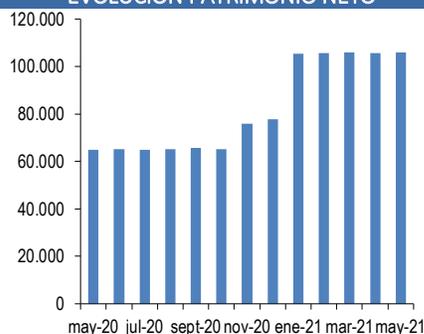
\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

#### INDICADORES FINANCIEROS

	Dic.19	Dic.20	May.21
Activos administrados (MUS\$)	41.318	78.825	107.048
Patrimonio (MUS\$)	40.849	77.728	105.808
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.020,99	1.066,42	1.057,91
Rentabilidad Acumulada Cuota*	3,9%	8,1%	0,8%
Dividendo por Cuota (US\$)	20,0	35,8	16,8
N° de Cuotas (miles)	40.000	72.944	100.000

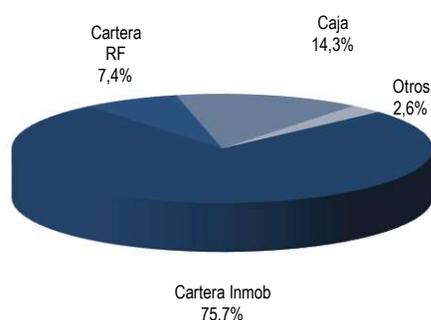
\*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al cierre del año anterior (incluye dividendos).

#### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



#### ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

A mayo de 2021



## FUNDAMENTOS

El alza en la calificación asignada a "A-fa (N)", 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 activos esperada, en la exposición al negocio inmobiliario, en una industria de fondos en vías de consolidación y el impacto económico por Covid-19 en desarrollo.

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. perteneciente a 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. Actualmente, la administradora maneja siete fondos de inversión. SAFI Universal es calificada por Feller Rate en "A+af". Dada la contingencia sanitaria, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones.

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 2021, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$106 millones, representando un 23,2% en fondos de similar orientación.

### — CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de mayo 2021, un 75,7% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, un 7,4% por instrumentos de renta fija (certificados financieros y bonos del Ministerio de Hacienda), mientras que el porcentaje restante corresponde a caja y otros activos. La cartera inmobiliaria comprende 6 propiedades. El edificio Lincoln, 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. Las últimas incorporaciones a la cartera, en febrero de 2021, corresponden al Edificio Universal Zona Oriente, 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 área comercial en el primer nivel y 80 estacionamientos. A nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 22 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 71,0% 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 cercana al 90%.

### — BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Durante 2021 el Fondo ha entregado dividendos de US\$ 16,8 por cuota.

### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Sus pasivos alcanzaron un 1,2% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas por pagar y arrendamientos. Según lo señalado por la administradora, el Fondo

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

debiera mantenerse libre de endeudamiento financiero. No obstante, el reglamento interno actual no fija ningún límite para ello.

#### — 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. No obstante, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada desde el inicio hasta mayo de 2021 de 13,5%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 4,9%.

#### — 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

- Cartera en formación con moderada diversificación.
- 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
Cuotas	BBBfa (N)	A-fa (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.*