

Santo Domingo, D. N.
5 de febrero del 2021

Señores

Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana

Calle José Brea Peña # 14, Edificio BVRD

2do Piso, Evaristo Morales

Santo Domingo, República Dominicana

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 octubre - diciembre 2020, 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.

Sin más sobre el particular, se despide.

Cordialmente,

Rafael Mejía Laureano
Administrador del Fondo



Anexo citado.-

INFORME TRIMESTRAL

Período: octubre - diciembre 2020



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;.....	7
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).....	9
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.	9
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	11
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.	11
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.....	11
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.	14
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	14
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.).	14
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.	15
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.....	15
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).	15

SIVFIC-032 Informe **diciembre 2020** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I,
05 de febrero 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. 15
- 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.

16

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.

Los inmuebles Edificio Lincoln 1057 y Edificio Punta Cana presentaron novedades de revaloración durante el trimestre. En fecha 19 de febrero 2020, se adquirió el nuevo edificio.

El 30 de noviembre del 2020 se materializó la compra-venta de los inmuebles que se describen a continuación: Adquisición Locales 1-B, 4-A, 5-A y 6-A de la Torre Universal Santiago por un monto total de US\$11,410,000.00. La documentación de compra de dicho activo se remitió al Representante Común cumpliendo las formalidades y plazo establecidos en fecha 4 de diciembre del 2020.

Presentamos las informaciones siguientes:

SIVFIC-032 Informe **diciembre 2020** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I,
05 de febrero 2021.

Inmuebles	Reconocimiento inicial		Tasaciones		Valor en libro del instrumento
	Valor	Fecha Adquisición	Avalúo 2019	Avalúo 2020	
Torre Lincoln Mil57	24,833,189.29	28/9/2018	25,052,400.00	25,350,000.00	25,350,000.00
Torre Universal Punta Cana	5,900,000.00	1/7/2019	No aplica	5,900,000.00	5,900,000.00
Torre Universal Santo Domingo	25,000,000.00	19/2/2020	No aplica	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	No aplica	11,410,000.00
	67,143,189.29				68,742,393.59

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 **31 de diciembre 2020** 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;

La gerencia proporcionó las evidencias de cumplimiento con las recomendaciones realizadas por los auditores externos del fondo de inversión.

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 para un **Total Asegurado de US\$ 51,526,733.02:**

Incendio:

- Incendio: 01-142250, Todo Riesgo, Propiedades Muebles e Inmuebles desde 28/09/2020 al **28/09/2021**, Inmueble Lincoln Mil57, Monto Asegurado **US\$18,211,965.91.**

- Incendio: 01-142779, Todo Riesgo, Propiedades Muebles e Inmuebles desde 30/06/2020 al **30/06/2021**, Monto Asegurado **US\$5,120,591.00**; Inmueble Punta Cana.
- Incendio: 01-143177, Todo Riesgo, Propiedades Muebles e Inmuebles desde 19/02/2020 al **19/02/2021**, Monto Asegurado **US\$16,731,840.30**; Inmueble Torre Universal
- Incendio: 01-143522, Todo Riesgo, Propiedades Muebles e Inmuebles desde 30/11/2020 al **30/11/2021**, Monto Asegurado **US\$11,462,335.81**; Inmueble Torre Universal Santiago.

Total asegurado en Póliza de Incendio: **US\$ 51,526,733.02**

Responsabilidad Civil:

- Póliza Exceso II: 21XS-14659, Responsabilidad Civil, desde 28/09/2020 al **28/09/2021**, Monto Asegurado **US\$1,000,000** por evento y en el agregado anual, Inmueble Lincoln Mil57.
- Póliza Exceso I: 21XS-14322, Responsabilidad Civil, desde 28/09/2020 al **28/09/2021**, Monto Asegurado **US\$970,000** por evento y en el agregado anual, Inmueble Lincoln Mil57.
- Póliza Primaria: 21-19656, Responsabilidad Civil, desde 28/09/2020 al **28/09/2021**, Monto Asegurado **US\$30,000** por evento y en el agregado anual y en exceso de los deducibles aplicables, Inmueble Lincoln Mil57.
- Póliza Básica: 21-20014, Responsabilidad Civil, desde 30/06/2020 al **30/06/2021**, Monto Asegurado **US\$100,000.00** por evento y en el agregado anual, inmueble Punta Cana.
- Póliza Exceso: 21XS-14600, Responsabilidad Civil, desde 30/06/2020 al **30/06/2021**, Monto Asegurado **US\$900,000.00** por evento y en el agregado anual, inmueble Punta Cana.

- Póliza Básica: 21XS-14814, Responsabilidad Civil Basica, desde 19/02/2020 al **19/02/2021**, Monto Asegurado **US\$970,000.00** por evento y en el agregado anual, inmueble Torre Universal.
- Póliza Exceso: 21XS-14815, Responsabilidad Civil Exceso, desde 19/02/2020 al **19/02/2021**, Monto Asegurado **US\$1,000,000.00** por evento y en el agregado anual, inmueble Torre Universal.
- Póliza Básica: 21-20358, Responsabilidad Civil, desde 19/02/2020 al **19/02/2021**, Monto Asegurado **US\$30,000.00** por evento y en el agregado anual, inmueble Torre Universal.

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.

Conforme a lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo, una vez iniciada la etapa operativa, el Fondo tardará hasta **60 meses** en estar completamente adecuado a lo establecido en política de inversión y en el Reglamento Interno.

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.

El período de colocación de este tramo finalizó el 05 de enero 2021.

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 diciembre 2020.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2020.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A diciembre 2020.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 2020.**

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 diciembre 2020.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2020.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2020.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2020.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2020.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A diciembre 2020.**

Anual

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2019.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2019.**

- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2019.**
 - 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 2019.**
 - Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial 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 2019.**
 - Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2019.**
- 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.

El 16 de diciembre del 2020 fue aprobado formalmente por la Superintendencia del Mercado de Valores las modificaciones realizadas al Reglamento Interno y al Prospecto de Emisión del Fondo. Los puntos modificados fueron:

- 2.1. del Reglamento Interno del Fondo sobre las “Características generales del Fondo”.
- 3.11.1 del Prospecto de emisión sobre el “Precio de Colocación Primarias de las Cuotas de Participación”.

Los cambios realizados fueron notificados al mercado como hecho relevante el 17 de diciembre y dichas modificaciones entraron en vigor a partir de la fecha de aprobación de la Superintendencia.

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).

No se realizaron cambios en la estructura organizacional de la Sociedad Administradora, ni relativos al Administrador del Fondo y los miembros del comité de inversiones.

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.

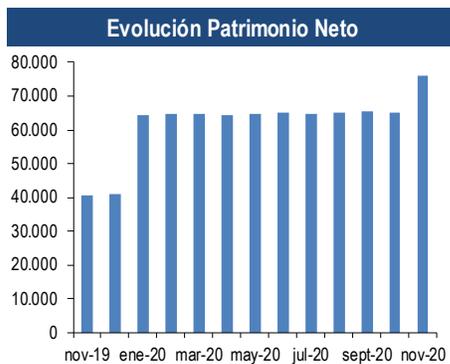
SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

Cuotas	Oct. 2020 BBBfa (N)	Ene. 2021 BBBfa (N)
--------	------------------------	------------------------

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores Financieros		
	Dic. 19	Nov. 20
Activos administrados (MUS\$)	41.318	76.997
Patrimonio (MUS\$)	40.849	75.916
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.020,99	1.040,75
Rentabilidad Acumulada Cuota*	3,9%	5,5%
Dividendo por Cuota (US\$)	20,0	35,8
N° de Cuotas (miles)	40.000	72.944

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



Fundamentos

La calificación “BBBfa (N)” responde a 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 el 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 la exposición al negocio inmobiliario, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo 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. 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 “Aaf”. Dada la contingencia sanitaria, actualmente la administradora se encuentra operando en forma semipresencial.

En septiembre de 2018 el Fondo realizó su primera ampliación, colocando 25.000 cuotas. En abril de 2019 realizó una segunda ampliación por 15.000 cuotas, en enero de 2020 colocó 22.944 cuotas y en noviembre pasado 10.000 cuotas adicionales, totalizando el 72,9% de su programa. Al cierre de noviembre alcanzó un patrimonio de US\$75,9 millones, representando cerca de un 23,1% del total de fondos de similar orientación. El fondo estará completando su programa de emisión durante enero de 2021.

— CARTERA DE INVERSIONES

La 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. En julio de 2019 el Fondo adquirió el Edificio Universal en Punta Cana, con 3 niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueo. En febrero de 2020 adquirió la Torre Universal en Santo Domingo, que cuenta con 10 niveles y 284 parqueos y en noviembre pasado 4 locales en el municipio de Santiago. El Fondo mantiene una moderada diversificación global. Los inmuebles son rentados a cerca de 17 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 67% de los ingresos totales. Sus contratos de alquiler son de largo plazo. La cartera de renta fija corresponde a certificados financieros.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arrendos de los bienes raíces. Durante 2020 entregó dividendos de US\$ 35,8 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Sus pasivos alcanzaron un 1,4% del patrimonio, que correspondían cuentas por pagar y arrendamientos y mantenimientos por amortizar. 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 noviembre de 2020 de 9,9%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 4,4%.

— 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

- 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.
- Cartera con alta capacidad de generación de flujos.

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 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

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

Cuotas	Oct-19 BBBfa (N)	Dic-19 BBBfa (N)	Abr-20 BBBfa (N)	Jul-20 BBBfa (N)	Oct-20 BBBfa (N)	Ene-21 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.