

**INFORME TRIMESTRAL**

**Período: octubre – diciembre 2024**



**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:

Torre Corporativa Hábitat Center, Piso 11, Av. Winston Churchill, Esq. C/  
Paseo de los Locutores, Ens. Piantini, Distrito Nacional, Rep. Dom.  
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.....	3
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	4
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;.....	5
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;.....	5
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;.....	5
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.....	6
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).....	7
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 a 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



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. ....11

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. ....13

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. .... 14

q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo del Fondo. .... 14

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). .... 14

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 con el 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. .... 15

u) Otros. .... 15

v) Conclusión. .... 17



## 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 Núm. 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. Núm. **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:

Inmuebles	Reconocimiento Inicial		Tasaciones						Valor en libro del Instrumento
	Valor US\$	Fecha Adquisición	Plusvalía año 2019	Plusvalía año 2020	Plusvalía año 2021	Plusvalía año 2022	Plusvalía año 2023	Plusvalía año 2024	
Torre Lincoln Mil57	24,833,189.29	28-sep-18	219,210.71	297,800.00	525,000.00	1,638,000.00	227,000.00	900,000.00	28,640,000.00
Torre Universal Punta Cana	5,900,000.00	1-jul-19	-	-	600,000.00	400,000.00	447,000.00	724,000.00	8,071,000.00
Torre Universal Santo Domingo	25,000,000.00	19-feb-20	-	1,082,393.59	439,621.98	1,005,984.43	952,000.00	520,000.00	29,000,000.00
Torre Universal Santiago (Pisos 1B, 4A,5A Y 6A)	11,410,000.00	30-nov-20	-	-	990,000.00	860,000.00	412,334.96	477,065.04	14,149,400.00
Edificio Parque Corporativo GES	6,800,000.00	26-feb-21	-	-	549,000.00	651,000.00	780,000.00	230,600.00	9,010,600.00
Edificio Universal Zona Oriental	5,500,000.00	26-feb-21	-	-	730,000.00	330,000.00	202,000.00	506,500.00	7,268,500.00
Edif. Seguros Universal (Av. Lope de Vega)	11,450,000.00	23-jul-21	-	-	604,000.00	946,000.00	952,000.00	441,700.00	14,393,700.00
Galerías 44	11,200,000.00	12-nov-21	-	-	-	200,000.00	600,000.00	1,000,000.00	13,000,000.00
Plaza Paseo Puerto Plata, Sector Bayardo, Republica Dominicana	1,250,000.00	19-dic-24	-	-	-	-	-	6,300.00	1,256,300.00
<b>Valores en US\$</b>	<b>102,093,189.29</b>		<b>219,210.71</b>	<b>1,379,993.59</b>	<b>4,437,621.98</b>	<b>6,030,984.43</b>	<b>4,572,334.96</b>	<b>4,806,165.04</b>	<b>124,789,500.00</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 con 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 2024** 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 reportan en su carta de gerencia al cierre del año **2023** unas recomendaciones relativas a la gestión de entradas contables manuales, a la contabilización de los depósitos recibidos de clientes y al registro de la valoración de las propiedades de inversión. Estas recomendaciones han sido acogidas por la sociedad administradora del Fondo.



**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 se revisa anualmente, tomando como base la valoración anual realizada a 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. póliza, descripción y Vigencia:

POLIZA - 143647			
INMUEBLE	COBERTURA	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA
LINCOLN 1057	Propiedad Muebles e Inmuebles, Edificación y Maquinarias y equipos.	Desde 31/12/2024 Hasta 31/12/2025	21,546,253.36
PUNTA CANA			4,122,526.80
TORRE UNIVERSAL STGO			14,997,340.96
TORRE UNIVERSAL SD			21,531,245.75
GALERIAS 44			7,508,838.95
ZONA ORIENTAL			4,454,562.66
EDIFICIO GES			3,932,613.25
CENTRO DE SERVICIOS LOPE DE VEGA			2,795,112.37
OFICINA PASEO PUERTO PLATA			337,353.70
TOTAL INCENDIO USDS			81,225,847.80

Además, los inmuebles cuentan con cobertura por Responsabilidad Civil, y Responsabilidad Civil en Exceso."

**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.

**El 27 de septiembre del 2021** finalizó el período de adecuación de 3 años para que el Fondo pueda estar completamente adecuado a su política de inversión, luego de iniciada su etapa operativa. Este evento fue debidamente informado mediante hecho relevante al público en general.

En cuanto a la valorización de activos inmobiliarios, durante el trimestre **octubre – diciembre 2023** se realizaron tasaciones a los activos del Fondo. Con vigencia a partir del día 31 de diciembre 2023 se realizó una modificación a la póliza de seguro inmuebles, por lo cual la suma asegurada actual es de USD\$80.8MM.

El 16 de diciembre de 2024, la administradora del fondo comunicó, mediante el hecho relevante **(03-2024-007667)**, un exceso en el límite de inversión del portafolio del fondo. Siendo, el límite del portafolio permitido de un 50%, mientras que el resultado del portafolio en esa fecha fue del 76.1%, lo que representa un exceso de 26.10%. La administradora señaló que este exceso se debió a causas atribuibles a la sociedad. Posteriormente, el 26 de diciembre de 2024, a través del hecho relevante **(03-2024-007753)**, se informó que el exceso había sido subsanado dentro del plazo establecido conforme al Reglamento Interno del Fondo y al Folleto Informativo Resumido del Fondo. Específicamente, la adecuación ocurrió el 24 de diciembre de 2024,



dejando el exceso vigente durante un período de 8 días. El resultado del portafolio al 24 de diciembre fue de 25.09%, en comparación con el límite establecido del 50%.

Al **31 de diciembre 2024** el portafolio de inversión es de USD\$129,138,770.38 con la distribución siguiente:

- USD\$ 124,789,100.00 en **Sector Inmobiliario**.
- USD\$3,302,983.21 **Sector Financiero**.
- US\$ 1,046,687.17 **Gobierno**.

**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 el Reglamento Interno y los Avisos de Oferta Pública entregados por la Administración del Fondo, pudiendo 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 Dólares 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 Dólares 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 Dólares 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 Dólares 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 período 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 período de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Total de cuotas colocadas al **31 de diciembre 2024: 100,000 cuotas**

Fecha de vencimiento del Fondo: **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.**

Calificación de Riesgo - Feller		
	Julio 2024	Enero 2025
Cuotas	Afa	Afa

La calificación **"Afa"** asignada al Fondo se sustenta en una cartera madura y adecuada a sus límites regulatorios, con una buena capacidad de generación de flujos y una acotada vacancia. 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.

**Ver anexo Reporte.**

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

**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.

La composición del portafolio de inversión;

- 1) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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



- 5) 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 2024.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2024.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A diciembre 2024.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 2024.**

### **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 2024.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2024.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2024.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2024.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2024.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las



Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

### **Anual**

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2023.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2023.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2023.**
- 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 2023.**
- 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 abril 2024.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2023.**

**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.**

Para el trimestre en cuestión no se reportaron irregularidades o incumplimientos por parte del Fondo.

**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.).**

Al corte de este informe, no ha existido actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión.

**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 Folleto Resumido Informativo del Fondo.**

Para este trimestre no se realizaron modificaciones el Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo 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).**



Para el trimestre en cuestión no se realizaron cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora.

**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 con el 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 de este.

**u) Otros.**

- **Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes del Fondo:** celebrada mediante videoconferencia el día 25 de abril del año 2024.
- **Distribución de Dividendos:** El comité de inversiones del Fondo en reunión ordinaria celebrada en fecha diecisiete (17) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024). Aprobaron por unanimidad de votos la distribución de las ganancias obtenidas correspondientes al corte del 31 de diciembre del 2024. En virtud de lo anterior, se procedió al pago el día 15 de enero del 2025 por un monto de un millón de dólares estadounidenses con 00/100





(US\$1,000,000.00) equivalente a diez dólares estadounidenses (US\$10.00) por cuota.

- El 27 de diciembre de 2024, la administradora del fondo informó, mediante el Hecho Relevante **(03-2024-007775)**, que se reprocesó el valor del fondo correspondiente al 26 de diciembre de 2024. Este reproceso se realizó para efectuar una entrada de diario relacionada con una valoración del fondo, considerando que el año 2024 fue bisiesto (366 días). Como resultado de las actualizaciones, el valor cuota del fondo para el 26 de diciembre de 2024 quedó ajustado a USD\$1,302.24046300, en lugar del valor originalmente registrado de USD\$1,302.452796.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **octubre - diciembre de 2024**. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	<b>Octubre</b>	<b>Noviembre</b>	<b>Diciembre</b>
Patrimonio	124,746,039.32	125,227,220.36	130,418,711.05

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **octubre - diciembre 2024**:



**SIVFIC-032** Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I  
10 de febrero 2025

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
10/11/2024	03-2024-006286	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA RENTABILIDAD OBTENIDA PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL CORRESPONDIENTE AL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2024 EN COMPARACION CON LA TASA PRIME ANUAL DE ESTADOS UNIDOS, PUBLICADA POR FED PRIME RATE.
11/6/2024	03-2024-006854	AFI UNIVERSAL NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE EL INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMUN DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I
11/12/2024	03-2024-006979	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA RENTABILIDAD OBTENIDA PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL CORRESPONDIENTE AL MES DE OCTUBRE DEL 2024 EN COMPARACION CON LA TASA PRIME ANUAL DE ESTADOS UNIDOS, PUBLICADA POR FED PRIME RATE.
12/13/2024	03-2024-007564	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA RENTABILIDAD OBTENIDA PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I CORRESPONDIENTE AL MES DE NOVIEMBRE DEL 2024 EN COMPARACION A LA TASA PRIME DE ESTADOS UNIDOS, PUBLICADA POR FED PRIME RATE
12/17/2024	03-2024-007667	AFI UNIVERSAL NOTIFICA EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032).
12/19/2024	03-2024-007695	ADQUISICION DE ACTIVO INMOBILIARIO EN FAVOR DEL FIC INMOBILIARIO UNIVERSAL I.
12/23/2024	03-2024-007742	HECHO RELEVANTE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS AL CIERRE DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2024 DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032)
12/26/2024	03-2024-007753	AFI UNIVERSAL NOTIFICA QUE SE ADECUO EL LIMITE EN LIQUIDEZ EN CUENTAS CORRIENTES Y DE AHORRO EN INSTITUCIONES FINANCIERAS VINCULADAS A LA SOCIEDAD EN EL FONDO SIVFIC-032 INMOBILIARIO UNIVERSAL I EN FECHA DE 24-12-2024
12/27/2024	03-2024-007775	RECTIFICACION DE VALOR CUOTA CORRESPONDIENTE AL DIA 26 DE DICIEMBRE 2024 DEL FONDO CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032).

## v) Conclusión

El **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032)** mantiene un desempeño estable, cumpliendo con las disposiciones establecidas en su reglamento interno y en la normativa vigente. Durante el período octubre-diciembre 2024, **no se reportaron incumplimientos** en la administración del fondo, y la sociedad administradora ha remitido la información correspondiente a los aportantes.



En términos de inversión, el fondo mantiene **una cartera madura y alineada con sus límites regulatorios**, con una adecuada capacidad de generación de flujos y una gestión patrimonial estructurada. Se detectó un exceso temporal en el límite de inversión del portafolio en diciembre de 2024, el cual **fue corregido dentro del plazo establecido**.

La calificación de riesgo del fondo fue ratificada en **"Afa"** por **Feller Rate**, destacando su sólida gestión, la estabilidad de su flujo de ingresos.

No se identificaron conflictos de interés, litigios, ni eventos que afectaran negativamente la operatividad del fondo o la situación financiera de la sociedad administradora. Además, la distribución de beneficios fue realizada conforme a lo previsto, con un pago de dividendos de **US\$1,000,000** a los aportantes en enero de 2025.

En conclusión, el **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I** continúa mostrando **estabilidad**, con un manejo prudente de sus activos y cumplimiento de sus obligaciones regulatorias. La calificación de riesgo y la corrección eficiente de desajustes en la política de inversión refuerzan la confianza en la administración del fondo y su proyección a futuro.

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**  
Representante de Aportantes



26-Jul-2024 31-Ene-2025

Cuotas Afa Afa

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

### INDICADORES FINANCIEROS

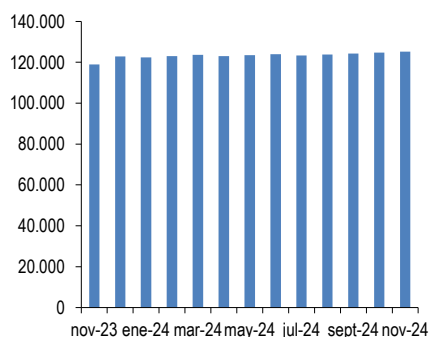
	Dic.22	Dic.23	Nov.24
Activos administrados (MUS\$)	118.999	125.197	127.088
Patrimonio (MUS\$)	117.376	122.903	125.227
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.173,76	1.229,0	1.252,3
Rentabilidad Acumulada Cuota*	10,1%	8,7%	4,7%
Dividendo por Cuota (US\$)	46,0	44,0	34,0
N° de Cuotas (miles)	100.000	100.000	100.000

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

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

### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

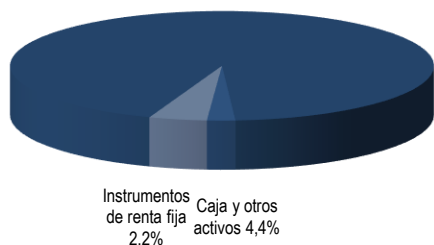
En miles de dólares



### ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

A noviembre 2024

Cartera Inmob  
93,4%



Gráficos elaborados por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

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

## 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 buena capacidad de generación de flujos y una acotada vacancia. 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, un menor índice ajustado en relación con el segmento comparable, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la exposición al tipo de cambio, el mercado de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los 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 60 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 "AAaf". Al cierre de noviembre 2024, la Administradora manejaba once fondos de inversión, totalizando RD\$67.953 millones en patrimonio administrado y una participación de mercado del 21,7%, ubicándose en el primer lugar de la industria.

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 2024, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$125 millones, siendo un fondo mediano para la administradora y grande para el segmento de fondos inmobiliarios en dólares, representando un 11,2% y un 18,5%, respectivamente. En los últimos 12 meses el patrimonio creció un 11,5%, lo que se explica fundamentalmente por el desempeño de los activos.

### — CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2024, un 93,4% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias y un 2,2% instrumentos de renta fija. 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 22 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 67,6% 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 98%, reflejando un bajo nivel de vacancia.

En diciembre de 2024 el Fondo adquirió un nuevo inmueble, correspondiente a un local corporativo ubicado en Plaza Paseo Puerto Plaza, en el sector Bayardo, ciudad de San Felipe de Puerto Plaza- El espacio forma parte de las instalaciones de Seguros Universal.

### — BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una buena generación de flujos mensuales. Además, la liquidez es incrementada por los intereses generados de los instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos en instituciones financieras locales de adecuada solvencia. Durante 2024, el Fondo entregó dividendos por US\$ 44,0 por cuota, acumulando un total repartido de US\$ 229,25 por cuota desde el inicio de sus operaciones.

### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento permite un endeudamiento temporal accediendo a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2024, los pasivos representaron un 1,5% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas por pagar y arrendamiento.

### — RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre noviembre 2021 y noviembre 2024, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 31,1%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 9,1%. 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 2024 se observa un importante incremento en el valor cuota, rentando un 4,15% 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

En años pasados, 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 los últimos años se ha observado 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 algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango

meta y con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, 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 de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

#### 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.
- Acotada vacancia.
- 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

- 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.
- Exposición al tipo de cambio.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

	Abr-22	Jul-22	27-Ene-23	28-Jul-23	31-Ene-24	26-Jul-24	31-Ene-25
Cuotas	A-fa	A-fa	Afa	Afa	Afa	Afa	Afa

### RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	2021	2022	2023	Nov.24
Efectivo y Equivalente	748	197	879	2.068
Inversiones	108.531	115.313	120.646	121.474
Otros Activos	3.383	3.488	3.674	3.546
<b>Total Activos</b>	<b>112.662</b>	<b>118.999</b>	<b>125.197</b>	<b>127.088</b>
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	1.563	1.623	2.294	1.861
<b>Total Pasivos</b>	<b>1.563</b>	<b>1.623</b>	<b>2.294</b>	<b>1.861</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>111.098</b>	<b>117.376</b>	<b>122.903</b>	<b>125.227</b>
Ingresos	12.067	14.706	8.527	8.396
Gastos	2.209	2.546	-1.399	2.671
<b>Utilidad (pérdida) Neta</b>	<b>9.018</b>	<b>10.878</b>	<b>9.926</b>	<b>5.725</b>
Endeudamiento Global*	1,4%	1,4%	1,9%	1,5%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	96,3%	96,9%	96,4%	95,6%
Utilidad sobre Inversiones**	10,0%	9,7%	8,4%	5,2%
Utilidad sobre Ingresos	74,7%	74,0%	116,4%	68,2%

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:

- 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).

### 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.