

# INFORME TRIMESTRAL

**Período: Enero – Marzo 2022**



## **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; .....	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;.....	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.....	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 la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	9
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).....	14

**SIVFIC-032** Informe **marzo 2022** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I,  
09 de mayo 2022.

- 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.

**SIVFIC-032** Informe **marzo 2022** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I,  
09 de mayo 2022.

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:

INMUEBLES	RECONOCIMIENTO FACIAL		Tasaciones			Valor en Libro del Instrumento
	Valor US\$	Fecha de Adquisición	Avalúo 2019	Avalúo 2020	Avalúo 2021	
Torre Lincoln 1057	24,833,189.29	28/09/2018	25,052,400.00	25,350,000.00	25,875,000.00	25,875,000.00
Torre Universal Punta Cana	5,900,000.00	1/7/2019	No Aplica	5,900,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00
Torre Universal Santo Domingo	25,000,000.00	19/02/2020	No Aplica	26,082,393.59	26,522,015.57	26,522,015.57
Torre Universal Santiago (Pisos 1B, 4A, 5A y 6A)	11,410,000.00	30/11/2020	No Aplica	No Aplica	12,400,000.00	12,400,000.00
Edificio Parque Corporativo GES	6,800,000.00	26/02/2021	No Aplica	No Aplica	7,349,000.00	7,349,000.00
Edificio Universal Zona Oriental	5,500,000.00	26/02/2021	No Aplica	No Aplica	6,230,000.00	6,230,000.00
Edif. Seguro Universal (Av. Lope de Vega)	11,450,000.00	23/07/2021	No Aplica	No Aplica	12,054,000.00	12,054,000.00
Edif. Comercial Galerías 44	11,200,000.00	12/11/2021	No Aplica	No Aplica	11,200,000.00	11,200,000.00
<b>TOTALES</b>	<b>102,093,189.29</b>					<b>108,130,015.57</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 **31 de marzo 2022** 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;**

Este punto no aplica para el trimestre en cuestión.

**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:

INMUEBLE	COBERTURA	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA
LINCOLN 1057	INCENDIO	28-9-2021 / 28-9-2022	21,655,883.00
PUNTA CANA	INCENDIO	30-06-2021 / 30-6-2022	5,120,591.00
TORRE UNIVERSAL STGO	INCENDIO	30-11-2021 / 30-11-2022	11,462,335.81
TORRE UNIVERSAL SD	INCENDIO	19-2-2022 / 19-2-2023	16,731,840.30
ZONA ORIENTAL	INCENDIO	26-2-2022 / 26-2-2023	4,891,328.15
EDIFICIO GES	INCENDIO	26-2-2022 / 26-02-2023	3,331,972.00
CENTRO DE SERVICIOS LOPE DE VEGA	INCENDIO	23-7-2021 / 23-7-2022	3,700,155.20
TOTAL INCENDIO			<b>66,894,105.46</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. **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.

Al 31 de marzo 2022 el portafolio de inversión cerró con la distribución siguiente:

- USD\$ 108,130,015.57 en Sector Inmobiliario.
- USD\$ 1,199,804.95 en Sector Financiero.

**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.**

Calificación de Riesgo - Feller		
	Enero 2022	Abril 2022
Cuotas	A-fa	A-fa

La calificación “A-fa” asignada al Fondo 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.

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.

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 marzo 2022.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A marzo 2022.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A marzo 2022.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A marzo 2022.**

### **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 marzo 2022.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2022.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2022.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A marzo 2022.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A marzo 2022.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A marzo 2022.**

### **Anual**

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2021.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2021.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2021.**
- 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 2021.**
- 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 2021.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2021.**

**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.).**

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 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).

El 15 de marzo de 2022, en la asamblea general ordinaria se designaron dos nuevos miembros del consejo de administración:

- Sr. Ernesto Izquierdo.
- Sr. Domingo Bermúdez.

El 01 de marzo de 2022 se incorpora el Sr. Manuel Eduardo Jimenez a la gerencia legal de la sociedad administradora. Se mantienen el administrador y los miembros de comité descritos en el Folleto Informativo Resumido de la aprobación 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**

**SIVFIC-032** Informe **marzo 2022** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I,  
09 de mayo 2022.

La Asamblea de Aportantes del Fondo se estará realizando dentro del mes de abril del 2022.

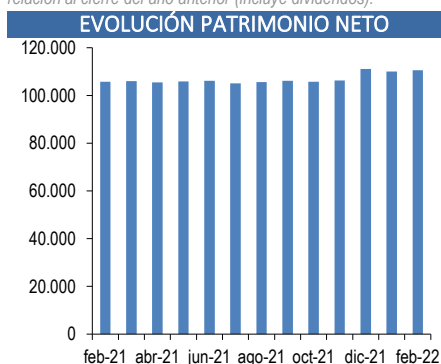
SALAS PIANTINI & ASOCIADOS  
Representante de Aportantes

	Ene.2022	Abr.2022
Cuotas	A-fa	A-fa

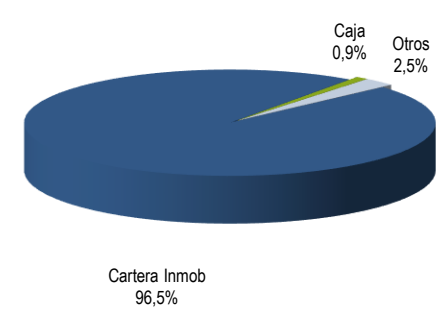
\*Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS	Dic.20 Dic.21 Feb.22		
	Activos administrados (MUS\$)	78.825	112.662
Patrimonio (MUS\$)	77.728	111.098	110.562
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.066,42	1.110,98	1.105,62
Rentabilidad Acumulada Cuota*	8,1%	8,1%	0,9%
Dividendo por Cuota (US\$)	35,8	39,5	15,0
N° de Cuotas (miles)	72.944	100.000	100.000

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



**ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO**  
A febrero 2022



**FUNDAMENTOS**

La clasificación “A-fa” asignada al Fondo 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 cartera, en la exposición al negocio inmobiliario y en una industria de fondos en vías de consolidación.

**— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO**

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal (SAFI Universal), S.A. perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, posee más de 55 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. SAFI Universal es calificada por Feller Rate en “A+af”. Dada la contingencia sanitaria actual, la administradora se encuentra operando de manera presencial, adoptando el plan de contingencia interno en base a las medidas sanitarias del gobierno y los reguladores. Asimismo, la Administradora cuenta con la flexibilidad para operar de manera remota o mixta, según las condiciones sanitarias lo ameriten.

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 febrero 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$111 millones, representando un 20,8% en fondos de similar orientación.

**— CARTERA DE INVERSIONES**

Al cierre de febrero 2022, un 96,5% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante corresponde a caja y otros activos. La cartera inmobiliaria comprende 8 propiedades. El edificio Lincoln MIL57, 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. El Edificio Universal Zona Oriental, 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 un área comercial en el primer nivel y 80 estacionamientos. Centro de Servicios Universal Lope de Vega, cuenta con 2 edificaciones y un centro de inspección de vehículos, con 49 parqueos. Finalmente, 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 80,6% 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 en torno al 94%.

El 27 de septiembre de 2021 terminó el plazo de adecuación a la política de inversión del Fondo, cumpliéndose de manera satisfactoria.

**— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ**

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Durante los 2 primeros meses de 2022 el Fondo ha entregado dividendos por US\$ 15,0 por cuota.

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



### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Sus pasivos alcanzaron un 1,3% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas por pagar y arrendamientos. El reglamento interno del Fondo limita su endeudamiento máximo a un 50% del patrimonio neto.

### — RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre febrero 2019 y febrero 2022, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,55%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,0%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 21,9% (no anualizada). Al cierre de diciembre de 2021 se observa un mejor desempeño en comparación a periodos anteriores, producto de un aumento de un 4,3% en la valorización de los activos.

### — 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

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

	Abr-20	Jul-20	Oct-20	Ene-21	Abr-21	Jul-21	Oct-21	Ene-22	Abr-22
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	A-fa (N)	A-fa	A-fa	A-fa

## NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

## CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAfa: 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.*