

INFORME TRIMESTRAL

Período: Enero – marzo 2023



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. República Dominicana.
Registro Nacional de Contribuyente: 130-96368-1
Número de Registro en Mercado de Valores de la Rep. Dom.: SIVAF-009

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.	4
b) Valor actualizado de las garantías prendarias y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen.	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;	6
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;	6
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;	6
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;	6
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.	7
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).	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.	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.	10
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.	10
m) Cualquier situación o evento detectado que 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.	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.	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

SIVFIC-032 Informe marzo 2023 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I,
10 de mayo 2023

- 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 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

SIVFIC-032 Informe marzo 2023 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I,
10 de mayo 2023

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 Inversion 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	
Torre Lincoln Mil57	24,833,189.29	28-Sep-18	219,210.71	297,600.00	525,000.00	1,638,000.00	27,513,000.00
Torre Universal Punta Cana	5,900,000.00	1-Jul-19	-	-	600,000.00	400,000.00	6,900,000.00
Torre Universal Santo Domingo	25,000,000.00	19-Feb-20	-	1,082,393.59	439,621.98	1,005,984.43	27,528,000.00
Torre Universal Santiago (Pisos 1B, 4A,5A Y 6A)	11,410,000.00	30-Nov-20	-	-	990,000.00	860,000.00	13,260,000.00
Edificio Parque Corporativo GES	6,800,000.00	26-Feb-21	-	-	549,000.00	651,000.00	8,000,000.00
Edificio Universal Zona Oriental	5,500,000.00	26-Feb-21	-	-	730,000.00	330,000.00	6,560,000.00
Edif. Seguros Universal (Av. Lope de Vega)	11,450,000.00	23-Jul-21	-	-	604,000.00	946,000.00	13,000,000.00
Edif. Seguros Universal (Galerías 44)	11,200,000.00	12-Nov-21	-	-	-	200,000.00	11,400,000.00
Valores en US\$	102,093,189.29		219,210.71	1,379,993.59	4,437,621.98	6,030,984.43	114,161,000.00

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 2023** 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 no realizaron observaciones al cierre del año 2021 que ameriten ser plasmadas en este informe.

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:

POLIZA - 143647			
INMUEBLE	COBERTURA	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA
LINCOLN 1057	Propiedad Muebles e Inmuebles, Edificación y Maquinarias y equipos.	Desde 26/02/2023 Hasta 26/02/2024	USD 21,125,482.04
PUNTA CANA			USD 6,255,000.00
TORRE UNIVERSAL STGO			USD 13,885,000.00
TORRE UNIVERSAL SD			USD 17,398,472.27
ZONA ORIENTAL			USD 5,521,328.51
EDIFICIO GES			USD 5,351,730.36
CENTRO DE SERVICIOS LOPE DE VEGA			USD 3,964,843.00
C/ EUCLIDES MORILLO ESQ. CALLE D, GALERIAS			USD 6,338,757.09
TOTAL INCENDIO			

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 2023** el portafolio de inversión cerró con la distribución siguiente:

- USD\$ 114,161,000.00 en Sector Inmobiliario.
- USD\$ 1,735,419.24 en Sector Financiero.

En cuanto a la valorización de activos inmobiliarios, durante el trimestre no se realizaron tasaciones a los activos del Fondo.

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 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 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		
	Julio 2022	27 Ene. 2023
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.

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 marzo 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A marzo 2023.**

SIVFIC-032 Informe marzo 2023 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I,
10 de mayo 2023

- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A marzo 2023.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A marzo 2023.**

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 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2023.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2023.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A marzo 2023.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A marzo 2023.**
- 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 2022.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2022.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2022.**

- 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 compulsa 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 enero 2023.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2022.**

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 cierre al 31 de diciembre 2022, no hubo puntos en la carta de gerencia de los auditores externos.

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).

Para el trimestre en cuestión, no ocurrieron cambios significativos que pudieran entorpecer las operaciones del Fondo.

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

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

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

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

u) Otros.

Distribución de Dividendos: El día catorce (14) de marzo del dos mil veintitrés (2023), el Comité de Inversiones en reunión ordinaria, conoció las ganancias liquidas del Fondo correspondientes al corte del 31 de marzo del dos mil veintitrés. En ese sentido, los miembros del Comité de Inversiones del Fondo aprobaron por unanimidad de votos la distribución de diez dólares estadounidenses con 00/100 (US\$10.00) a los aportantes con derecho a recibir beneficios, según lo establecido en el reglamento del fondo para tales fines.

Exceso de liquidez: El día 30 de marzo 2023 AFI Universal informa a la SIMV el exceso de la liquidez del fondo en cuentas corrientes y de ahorro en instituciones financieras vinculadas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I en la República Dominicana I (SIVFIC-032).

Traslado de Domicilio Social y Oficina Principal: Mediante comunicación, En fecha 13 de marzo 2023, AFI Universal notifica al Representante de la Masa su cambio de domicilio social.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

Riesgo	Jul.2022	27.Ene.2023
Cuotas	A-fa	Afa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic.20	Dic.21	Dic.22
Activos administrados (MUS\$)	78.825	112.662	118.999
Patrimonio (MUS\$)	77.789	111.098	117.376
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.066,42	1.110,98	1.173,76
Rentabilidad Acumulada Cuota*	8,1%	8,1%	10,1%
Dividendo por Cuota (US\$)	35,8	39,5	46,0
N° de Cuotas (miles)	72.944	100.000	100.000

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2020 y 2021 y EEFF interinos al cierre de diciembre 2022.

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

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I 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 alza en la calificación otorgada a las cuotas del Fondo a "Afa" se sustenta en una cartera madura y adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta capacidad de generación de flujos. La calificación además 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, un menor índice ajustado en relación a segmento comparable, en la exposición al negocio inmobiliario, el mercado de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

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".

El Fondo realizó su primera colocación en septiembre de 2018, colocando 25.000 cuotas. En enero de 2021, completó el 100% de su programa. Al cierre de diciembre 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$117 millones, que representa cerca de un 25% de lo administrado por la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. y un 19,6% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios, ubicándose en el segundo lugar en ambos casos.

Al cierre del año 2022, un 95,9% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante corresponde certificados de depósitos, caja y otros activos. La cartera inmobiliaria comprende 8 propiedades: el edificio Lincoln MIL57 que 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 25 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 72,1% de los ingresos totales. 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 95%.

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

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 2022 el Fondo entregó dividendos por US\$ 46,0 por cuota y a fines de diciembre de 2022 el Comité de Inversiones aprobó la distribución de US\$ 10,0 por cuota a ser repartidos a los aportantes durante el primer mes de 2023.

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

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de diciembre 2022, los pasivos representaron un 1,4% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas por pagar y arrendamiento.

Entre diciembre 2019 y diciembre 2022, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,71%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 8,5%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 34,1% (no anualizada). Al cierre de 2022 se observa un mejor desempeño en comparación al cierre de 2021, producto de un aumento de un 5,6% en la valorización de los activos. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, pero con una mayor volatilidad en el retorno, traduciéndose en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión de las cuotas de participación, 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.

Durante los últimos tres años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Para este año se espera una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Cartera ya formada y adecuada a sus límites reglamentarios.
- 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.
- Menor índice ajustado por riesgo respecto al segmento comparable.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en activos inmobiliarios en República Dominicana destinados a la renta y generación de plusvalías

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I está orientado a la inversión a largo plazo en activos inmobiliarios ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.

Para otorgar mayor liquidez al Fondo, se permite la inversión en valores de oferta pública, como certificados financieros, depósitos a plazos o cuentas bancarias, con calificación de riesgo igual o superior a "BBB-", hasta un máximo del veinte por ciento (20%) del portafolio.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

- Al menos un 80% del portafolio debe estar invertidos en inmuebles objetivo de inversión. La moneda y flujos generados por las inversiones en activos inmobiliarios deben ser contabilizadas en dólares estadounidenses o estar indexados a esta moneda.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en concesiones administrativas y/o derecho de usufructo de activos inmobiliarios.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra de bienes inmuebles en dólares estadounidenses.
- Hasta un 65% del portafolio puede estar invertido en un mismo activo inmobiliario.
- Las inversiones inmobiliarias estarán limitadas según el tipo de inmueble, de tal manera que puede mantener hasta un 20% del portafolio en terrenos urbanos; hasta un 100% en plazas y locales comerciales, torres empresariales y corporativas, y zonas francas; hasta un 100% en edificaciones del sector comercial, industrial, turístico, gubernamental, construcción, manufactura, financiero y/o energía; y hasta un 50% en edificaciones del sector salud, educación, almacenamiento, y/o entretenimiento y transporte.
- Hasta un 65% de los ingresos totales recibidos por el Fondo pueden provenir de un mismo arrendatario o usuario y sus sociedades relacionadas, tales como sus sociedades subordinadas, filiales, subsidiarias y/o matrices, a excepción que el arrendatario se trate de sociedades con calificación de riesgo en grado de inversión, o tenga codeudores o garantes en esta condición.
- El Fondo puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 25% del valor de los inmuebles ni el 25% del activo del Fondo.
- El Fondo puede realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera, y aprobación de la asamblea general.
- Para enajenar los activos inmobiliarios, éstos deben permanecer dentro del portafolio por un mínimo de 6 meses desde su transferencia.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en instrumentos financieros. El reglamento establece límite más detallados sobre la inversión en distintos tipos de instrumentos financieros. Este límite puede excederse temporalmente, por un plazo máximo de seis meses, en caso de que ingrese dinero a la cuenta del Fondo producto de una desinversión.
- El Fondo puede mantener hasta un 20% del patrimonio neto en cuentas bancarias corrientes o de ahorro y en cuotas de fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia. Asimismo, el Fondo no puede mantener más del 50% del total de su liquidez en cuentas de una entidad financiera vinculada a la Sociedad Administradora.

ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

Diciembre de 2022

Cartera Inmob
95,9%



Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

- El Fondo puede acceder 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. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse con el objetivo de incrementar el retorno potencial del portafolio de inversión por hasta un 50% del patrimonio.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera madura y ya adecuada a sus límites reglamentarios

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I contempla una emisión total de US\$100 millones, equivalente a 100.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$1.000 cada una, mediante una emisión única, en varias colocaciones.

El Fondo realizó su primera colocación en septiembre de 2018, colocando 25.000 cuotas. En enero de 2021, completó el 100% de su programa.

Al cierre de diciembre 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$117 millones, que representa cerca de un 25% de lo administrado por la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. y un 19,6% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios, ubicándose en el segundo lugar en ambos casos.

MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de diciembre 2022, un 95,9% del activo del Fondo se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante correspondía a certificados de depósitos, caja y otros activos.

La diversificación de la cartera inmobiliaria es moderada. La inversión inmobiliaria está compuesta por ocho inmuebles, los cuales corresponden a:

- Edificio Lincoln 1057; inmueble de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos, ubicado en Avenida Abraham Lincoln 1057. El inmueble mantiene 8 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 39,4% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación del 85,4%.
- Edificio Universal Punta Cana, adquirido en julio 2019; inmueble de 3 niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueo, ubicado en Avenida Bulevar 1 de noviembre 501 esquina Cedro. Corresponden a una edificación sismo resistente, con un ascensor de última generación, sistema CCTV, aire acondicionado inverter e iluminación automatizada en áreas comunes, y planta eléctrica con servicio 24/7. El inmueble mantiene 5 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 65,1% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación del 78,2%.
- Torre Universal Santo Domingo, adquirido en febrero 2020; inmueble de 10 niveles y 284 parqueos, localizada en Avenida Winston Churchill 1100. El inmueble cuenta con 4 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 73,6% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación del 100%.
- 4 locales en Torre Universal Santiago, adquiridos por el Fondo en noviembre de 2020. Corresponde a 3 pisos completos y 1 local comercial. Está localizada en Ave.