

**INFORME TRIMESTRAL**

**Período: Octubre - diciembre 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, 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 garantías prendarias y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen. ....	4
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; .....	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; .....	5
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.....	7
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 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. .... 14
- 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
- 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. .... 15
- u) Otros..... 15



## **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	
Torre Lincoln Mil57	24,833,189.29	28-Sep-18	219,210.71	297,600.00	525,000.00	1,638,000.00	227,000.00	27,740,000.00
Torre Universal Punta Cana	5,900,000.00	1-Jul-19	-	-	600,000.00	400,000.00	447,000.00	7,347,000.00
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	28,480,000.00
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	13,672,334.96
Edificio Parque Corporativo GES	6,800,000.00	26-Feb-21	-	-	549,000.00	651,000.00	780,000.00	8,780,000.00
Edificio Universal Zona Oriental	5,500,000.00	26-Feb-21	-	-	730,000.00	330,000.00	202,000.00	6,762,000.00
Edif. Seguros Universal (Av. Lope de Vega)	11,450,000.00	23-Jul-21	-	-	604,000.00	946,000.00	952,000.00	13,952,000.00
Galerías 44	11,200,000.00	12-Nov-21	-	-	-	200,000.00	600,000.00	12,000,000.00
<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>118,733,334.96</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 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 reportan en su carta de gerencia al cierre del año 2022 una recomendación relativa a la gestión de entradas contables manuales. Esta recomendación ha sido acogida 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:

<b>POLIZA - 143647</b>			
<b>INMUEBLE</b>	<b>COBERTURA</b>	<b>VIGENCIAS</b>	<b>SUMA ASEGURADA</b>
LINCOLN 1057	Propiedad Muebles e Inmuebles, Edificación y Maquinarias y equipos.	Desde 31/12/2023 Hasta 31/12/2024	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
<b>TOTAL INCENDIO USD\$</b>			<b>80,888,494.10</b>

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.

Al **31 de diciembre 2023** el portafolio de inversión cerró con la distribución siguiente:

- USD\$ 118,733,340.93 en Sector Inmobiliario.
- USD\$ 2,789,324.47 en Sector Financiero.

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.

**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 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.

**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

	<b>Enero 2023</b>	<b>Junio 2023</b>	<b>Julio 2023</b>	<b>Enero 2024</b>
Cuotas	Afa	Afa	Afa	Afa

La calificación "Afa" asignada al Fondo responde a una madura y adecuada a sus límites reglamentarios, con alta capacidad de generación de flujos. 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 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A diciembre 2023.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 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 diciembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2023.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 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 2022.**

- 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 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 cierre al **31 de diciembre 2023**, 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 anterior, el consejo de administración tomó conocimiento y aprobaron la renuncia presentada por el Sr. Domingo Ernesto Pichardo Baba y, por tanto, el cese de sus funciones como Vicepresidente Ejecutivo de la sociedad con efectividad a partir del día treinta (30) de septiembre del año dos mil veintitrés (2023). En ese sentido, en la misma reunión, los miembros del Consejo de Administración AFI Universal designaron al Sr. Diego Luis Mera Fernández como Vicepresidente Ejecutivo de la sociedad, efectivo a partir del día uno (01) de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

También, tiene a bien informar, la salida de la Srta. Rocío Roque Báez, quien se desempeñaba como Promotora de inversión, con efectividad al día 17 de octubre 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 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:** no se realizaron asambleas de aportantes en este trimestre..

**Distribución de Dividendos:** El 16 de octubre del 2023 se realizó el pago de dividendos correspondiente al corte 30 de septiembre a razón de doce dólares estadounidenses con 00/100 (USD12.00) por cuota, equivalente a Un millón doscientos mil dólares estadounidenses con 00/100 (USD1,200,000.00).

**Exceso de la liquidez del Fondo en cuentas corrientes y de ahorro en instituciones financieras vinculadas a la sociedad en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal:** AFI Universal notifica como hecho relevante (03-2023-005772) que el día 13 de octubre del 2023 se produjo un exceso en el límite de concentración de la liquidez del Fondo en cuentas corrientes y de ahorro en instituciones financieras





vinculadas a La Administradora, colocándose por encima del porcentaje establecido.

**Adecuación del Fondo en cuentas corrientes y de ahorro en instituciones financieras vinculadas a la sociedad en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I:** AFI Universal informa como hecho relevante (03-2023-005852) que en fecha 18 de octubre del 2023 se adecuó el límite de concentración de la liquidez del Fondo en cuentas corrientes y de ahorro en instituciones financieras vinculadas a La Administradora, colocándose dentro del porcentaje establecido.

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**

Representante de Aportantes



28.Jul.2023 31-Ene.2024

Cuotas Afa Afa

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

### INDICADORES FINANCIEROS

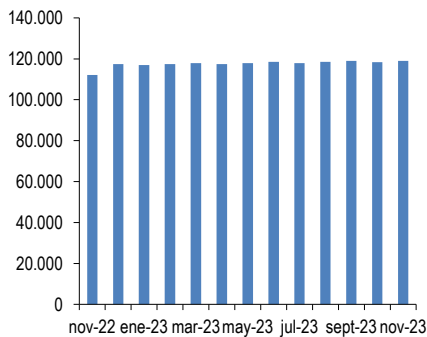
	Dic.21	Dic.22	Nov.23
Activos administrados (MUS\$)	112.662	118.999	120.695
Patrimonio (MUS\$)	111.098	117.376	118.921
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.110,98	1.173,76	1.189,21
Rentabilidad Acumulada Cuota*	8,1%	10,1%	5,2%
Dividendo por Cuota (US\$)	39,5	46,0	44,0
N° de Cuotas (miles)	100.000	100.000	100.000

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021 y 2022 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2023.

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

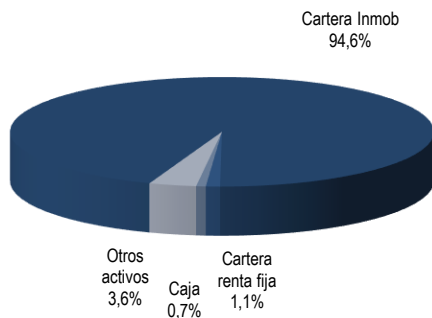
### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



### ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

A noviembre 2023



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 alta capacidad de generación de flujos. 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, en una moderada diversificación de cartera, un menor índice ajustado en relación con el segmento comparable, la exposición al negocio inmobiliario, el mercado de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de 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 59 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 "AA-af".

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 2023, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$119 millones, siendo un fondo mediano para la administradora y grande para el segmento de fondos inmobiliarios en dólares, representando un 14,6% y un 18,8%, respectivamente.

### — CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2023, un 94,6% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, 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 24 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 70,6% 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 95%, reflejando un bajo nivel de vacancia.

### — BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Durante 2023, hasta el cierre de noviembre, el Fondo entregó dividendos por US\$ 44,0 por cuota, acumulando un total repartido de US\$ 185,25 por cuota desde el inicio de operaciones. El 10 de enero de 2024, mediante Hecho relevante, la Administradora informó que el Comité de Inversiones aprobó la distribución de US\$10 por cuota, en base a las ganancias obtenidas al cierre de 2023.

### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de noviembre 2023, los pasivos representaron un 1,5% del patrimonio y correspondían 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 noviembre 2020 y noviembre 2023, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 28,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 8,4%. 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 2023 se observa un importante incremento en el valor cuota, rentando un 3,3% 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

Durante los últimos años, 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 2023 se observó 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 los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. El tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, 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 mayor a la registrada históricamente, su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

## 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.
- 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

- Moderada diversificación de cartera.
- 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.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22	27-Ene-23	28-Jul-23	31-Ene-24
Cuotas	A-fa	A-fa	A-fa	A-fa	Afa	Afa	Afa

### RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	2020	2021	2022	Nov. 23
Efectivo y Equivalente	4.185	748	197	878
Inversiones	72.145	108.531	115.313	115.626
Otros Activos	2.495	3.383	3.488	4.191
Total Activos	78.825	112.662	118.999	120.695
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	1.036	1.563	1.623	1.773
Total Pasivos	1.036	1.563	1.623	1.773
Patrimonio	77.789	111.098	117.376	118.921
Ingresos	7.046	12.067	14.706	8.399
Gastos	1.395	2.209	2.546	2.453
Utilidad (pérdida) Neta	5.360	9.018	10.878	5.945
Endeudamiento Global*	1,3%	1,4%	1,4%	1,5%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	91,5%	96,3%	96,9%	95,8%
Utilidad sobre Inversiones**	7,4%	10,0%	9,7%	5,6%
Utilidad sobre Ingresos	76,1%	74,7%	74,0%	70,8%

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:

- 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).

## 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.*