

Santo Domingo, D.N
31 de enero de 2025.

Señores

Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD)

Calle José Brea Peña # 14, Edificio BVRD
2do Piso, Evaristo Morales
Santo Domingo, República Dominicana

Atención: **Sra. Olga Nivar**
Directora de Oferta Pública

Copia a: **Sra. Elianne Vilchez Abreu**
Gerente General, Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.
A. (BVRD)

Referencia: Hecho relevante
Actualización de calificación de riesgos del Fondo de Inversión Cerrado
Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032)

Estimados señores,

Luego de saludarles, la **Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A.** (AFI Universal), inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVAF-009, en calidad de gestora del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-032, en cumplimiento con el artículo 241 y 354 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, y el reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV) en su artículo 22, sobre otras clasificaciones de hechos relevantes en la sección “b”, esta sociedad tiene a bien notificar como hecho relevante el informe semestral de Calificación de Riesgos correspondiente al período julio-diciembre 2024, emitido por **Feller Rate Calificadora de Riesgo**. El cual ratifica la calificación de Riesgo de Crédito “Afa” asignada al Fondo. Anexamos a la presente el referido informe.

Se despide atentamente,

Lucidania Rodríguez
Gerente de Riesgos

Anexos: Citados. -



26-Jul-2024 31-Ene-2025

Cuotas Afa Afa

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

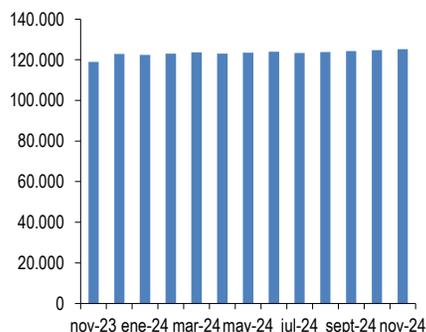
| | Dic.22 | Dic.23 | Nov.24 |
|-------------------------------|----------|---------|---------|
| Activos administrados (MUS\$) | 118.999 | 125.197 | 127.088 |
| Patrimonio (MUS\$) | 117.376 | 122.903 | 125.227 |
| Valor Nominal Cuota (US\$) | 1.173,76 | 1.229,0 | 1.252,3 |
| Rentabilidad Acumulada Cuota*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

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

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

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

A noviembre 2024

Cartera Inmob
93,4%



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

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

FUNDAMENTOS

La calificación otorgada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032) en "Afa" se sustenta en una cartera madura y adecuada a sus límites reglamentarios, con una buena capacidad de generación de flujos y una acotada vacancia. La calificación además incorpora la gestión de su administradora, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece a Grupo Universal, un importante grupo económico del país. En contrapartida, la calificación considera excesos o déficits de inversión en relación con los límites reglamentarios en algunas ocasiones, un menor índice ajustado en relación con el segmento comparable, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la exposición al tipo de cambio, el mercado de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal (AFI Universal, S.A.) perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, que posee más de 60 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana; su principal inversión es Seguros Universal S.A., empresa líder en ese mercado. AFI Universal es calificada por Feller Rate en "AAaf". Al cierre de noviembre 2024, la Administradora manejaba once fondos de inversión, totalizando RD\$67.953 millones en patrimonio administrado y una participación de mercado del 21,7%, ubicándose en el primer lugar de la industria.

El Fondo realizó su primera ampliación de cuotas en septiembre de 2018, colocando 25.000 cuotas. En enero de 2021, completó el 100% de su programa. Al cierre de noviembre 2024, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$125 millones, siendo un fondo mediano para la administradora y grande para el segmento de fondos inmobiliarios en dólares, representando un 11,2% y un 18,5%, respectivamente. En los últimos 12 meses el patrimonio creció un 11,5%, lo que se explica fundamentalmente por el desempeño de los activos.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2024, un 93,4% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias y un 2,2% instrumentos de renta fija. El porcentaje restante corresponde a caja y otros activos. La cartera inmobiliaria comprende 8 propiedades. (i) El edificio Lincoln MIL57, el cual consta de una torre de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos. (ii) El Edificio Universal en Punta Cana, con 3 niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueo. (iii) La Torre Universal en Santo Domingo, que cuenta con 10 niveles y 284 parqueos y (iv) 4 locales la Torre Universal ubicada en el municipio de Santiago. (v) El Edificio Universal Zona Oriental, de 2 pisos, el cual cuenta con área comercial y 49 espacios de estacionamiento y (vi) el Edificio Parque Corporativo, que consta de 6 niveles, con un área comercial en el primer nivel y 80 estacionamientos. (vii) Centro de Servicios Universal Lope de Vega, cuenta con 2 edificaciones y un centro de inspección de vehículos, con 49 parqueos. Finalmente, (viii) el Edificio Galerías 44, incorporado al Fondo en noviembre de 2021, el cual cuenta 4 niveles de locales comerciales y 172 parqueos.

A nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 22 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 67,6% de los ingresos totales, presentando una baja diversificación por inquilino. Con todo, el Fondo mantiene una moderada diversificación global. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un promedio de 7 años, y mantiene una ocupación global en torno al 98%, reflejando un bajo nivel de vacancia.

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

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

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

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre noviembre 2021 y noviembre 2024, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 31,1%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 9,1%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, y con una mayor volatilidad en el retorno, traduciéndose en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

En diciembre 2024 se observa un importante incremento en el valor cuota, rentando un 4,15% en dicho período, explicado principalmente por una revalorización de los inmuebles.

— DURACIÓN DE LARGO PLAZO

El Fondo tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión, esto es el 31 de agosto de 2033, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

— OTROS FACTORES

En años pasados, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango

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

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

FORTALEZAS

- Cartera madura y adecuada sus límites reglamentarios.
- Cartera con alta capacidad de generación de flujos, que ha permitido al Fondo entregar dividendos trimestralmente.
- Acotada vacancia.
- Fondo gestionado por AFI Universal, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.
- Administradora perteneciente a Grupo Universal, que posee una amplia experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana.

RIESGOS

- Menor índice ajustado por riesgo respecto al segmento comparable.
- Excesos o déficits de inversión en relación con los límites reglamentarios, siendo subsanados en los plazos establecidos.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Exposición al tipo de cambio.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

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

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

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

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados a diciembre 2020, 2021, 2022 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2023.

*Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – Analista Principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.