Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión

AFI UNIVERSAL
Filial de Grupo Universal.

INFORME DE MEMORIA ANUAL Y DE VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO REGULATORIO

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I 2021

INFORME DE MEMORIA ANUAL Y DE VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO REGULATORIO

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I 2021

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE
FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL
INFORME DE MEMORIA ANUAL

SECCIÓN I

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I durante el año 2021.

El firmante se hace responsable por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente memoria anual, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con la normativa del Mercado de Valores Dominicano.

Elaborado por:
Rafael Mejía Laureano
Director de Inversiones

Diego Luis Mera Fernández
Director Estructurador de Fondos

Fecha: Abril 2022

SECCIÓN II

ACERCA DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO

I. DATOS GENERALES DEL FONDO ABIERTO

i. Denominación.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (en adelante "El Fondo")

ii. Objetivo de inversión y política de inversiones.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I es un fondo de inversión cerrado inmobiliario, con un nivel de riesgo moderado y con el objeto de ofrecer una alternativa a los inversionistas para generar ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana propiedad del Fondo de Inversión. Asimismo, las ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de

plusvalías, invirtiendo en inmuebles destinados a los sectores de comercio, comunicaciones, electricidad, gas, agua, hoteles, bares, restaurantes, intermediación financiera, seguros, servicios de educación, servicio de salud, zonas francas, transporte y almacenamiento, administración pública, construcción, industria manufacturera, agropecuaria, artes, entretenimiento, recreación, actividades administrativas y servicios de apoyo.

De igual forma, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su portafolio en instrumentos financieros, como valores de oferta pública de renta fija y variable así como otros valores o bienes que autorice la Superintendencia mediante norma de carácter general. Las entidades financieras en donde invierte el Fondo son reguladas por la Ley Monetaria y Financiera, y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana; los valores de oferta pública en los que invierte el Fondo se encuentran inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana y son negociados a través de un mecanismo centralizado de negociación.

iii. Plazo de Duración del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I tiene una duración de quince (15) años, contados a partir de la fecha de la primera emisión de cuotas de participación, publicada a través del Aviso de Colocación de Cuotas. El mismo vence el 31 de agosto de 2033.

iv. Datos relativos a su inscripción en el Registro.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-032 conforme a Tercera Resolución de fecha trece (13) de febrero del año dos mil dieciocho R-CNV-2018-03-FI (2018) emitida por el Consejo Nacional del Mercado de Valores e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-31-74799-1.

v. El valor nominal de la cuota y el número de cuotas emitidas

El monto total del programa de emisión única del Fondo es hasta Cien millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US$100,000,000.00) equivalentes a cien mil (100,000) cuotas de participación con un valor nominal de Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US$1,000.00). Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo cuenta con cien mil (100,000) cuotas de participación emitidas y en circulación.

vi. Relación de todos los miembros del Comité de Inversiones y el Representante Común de Aportantes del Fondo

Nombre	Cargo
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Presidente
Domingo Ernesto Pichardo Baba	Secretario
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro
Diego Mera Fernández	Miembro
Gloria Luciano	Miembro
Rafael Mejía Laureano	Administrador del Fondo y Miembro Comité Inversiones

MARINO ANTONIO GINEBRA HURTADO

Accionista y ejecutivo de Corporación América S.A. (República Dominicana), compañía que creó las empresas Seguros América S.A. y La América S.A. de la cual se desempeñó como vicepresidente ejecutivo por más de 25 años.

Empresario de larga trayectoria que ha presidido algunos de los más importantes gremios empresariales del país, entre los que podemos mencionar: Bolsa de Valores de la República Dominicana, miembro fundador de la Fundación Institucionalidad y Justicia, Inc. (Finjus); Presidente Fundador del Centro Regional de Estrategias Económicas Sostenibles, Inc. (CREES).

JULIO BUSTAMANTE JERALDO

Abogado con amplia experiencia en la academia, el sector empresarial, en consultoría en Chile y Latinoamérica y en instituciones como el BID, la CEPAL y el Banco Mundial. Se desempeñó como Superintendente de Pensiones de Chile por diez años. En la actualidad es miembro de Juntas Directivas de diferentes compañías en Latinoamérica.

Actualmente es miembro de juntas directivas de diferentes compañias en América Latina, entre ellas la Universidad Andrés Bello en Chile.

DOMINGO ERNESTO PICHARDO BABA

Licenciado en Economía por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra con maestría en Análisis Financiero por la Universidad Carlos II de Madrid (España) y maestrías en Dirección y Gestión Contable y en Asesoría Fiscal en el Centro de Estudios Financieros de Madrid (España).

Ha trabajado en el sector financiero dominicano desde el año 2004 cuando se vinculó al Banco Popular como gerente de Análisis Económico. Actualmente es vicepresidente ejecutivo de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal).

DIEGO MERA FERNÁNDEZ

Licenciado de Administración de Empresas, concentración Finanzas y Operaciones, de Emory University en Atlanta, Georgia. Cuenta con diplomados del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) en el sector eléctrico dominicano, análisis financiero y valoración de empresas.

Trabaja en el sector financiero desde el 2011, desempeñándose anteriormente como analista senior en el Área de Análisis de Créditos Empresariales y gerente de Nnegocios de Banca de Inversión en el Banco Popular Dominicano.

Es especialista en financiamiento de proyectos, reestructuraciones, fusiones y adquisiciones.

Actualmente se desempeña como director Estructurador de Fondos en AFI Universal.

GLORIA LUCIANO

Es una ejecutiva en finanzas y más de 17 años de experiencia en el manejo de contabilidad regulatoria bajo las normas internacionales de información financiera (NIIF). Durante el periodo 1995-2002 fue gerente de Auditoría en PricewaterhouseCoopers. En 2002 se integra a Universal, llegando a ocupar la dirección Contabilidad y hoy en día se desempeña como vicepresidenta de dicha área, siendo responsable de apoyar la toma de decisiones de la alta gerencia.

Cuenta con estudios de posgrado en Alta Gestión Empresarial y una maestría en Gerencia y Productividad, como también un diplomado de Contabilidad para Negocios Fiduciarios.

REPRESENTANTE COMÚN DE APORTANTES SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS

Salas, Piantini & Asociados es una firma de consultoría financiera, fiscal y auditoria debidamente registrada en la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y el Instituto de Contadores Públicos Autorizados.

Sus servicios de finanzas, auditoria externa o interna y contables tienen como valor agregado, sin costo adicional, los servicios de impuestos (Cumplimiento, Precios de Transferencia y Planificación Fiscal).

RAFAEL MEJÍA LAUREANO

vii. Datos relativos al administrador del fondo de inversión

Licenciado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra con maestría en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo. Cuenta con más de veinte años de experiencia profesional en temas de valoración, negociación y administración de inversiones y sus riesgos. Posee estudios de especialización en gestión de inversiones, desarrollo de modelos financieros, economía y formación adicional orientada a la creación y administración de carteras de inversión, riesgos y valoración de activos financieros de acuerdo al perfil del inversionista y sus necesidades.

vii. Datos relativos a los Asesores de Inversión

NO APLICA.

ix. Custodio del Fondo de Inversión

El custodio del Fondo es CEVALDOM DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES, S. A., sociedad comercial debidamente organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, R.N.C. No. 1-30-03478-8, con su domicilio y asiento social en la calle Rafael Augusto Sánchez #86, en el edificio Roble Corporate Center, Piso 3, Ensanche Piantini, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su presidente del Consejo de Administración, la señora Laura Hernández. Es una sociedad comercial autorizada por el Consejo Nacional de Valores según su Primera Resolución del 6 de marzo de 2004 y su Cuarta Resolución del 26 de enero de 2005 para ofrecer los servicios de Depósito Centralizado de Valores, conforme a la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de República Dominicana y sus normas complementarias, y, por tanto, para prestar el servicio de registro, custodia, transferencia, compensación y liquidación de Valores.

El principal accionista de CEVALDOM es la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S.A. con una participación de 34.000550% de las acciones, seguidos del Banco de Reservas de la República Dominicana con un 30.000320%, Banco Múltiple BHD León, S.A. con un 11.999%, Banco Popular Dominicano, S.A. con un 11.99884%, RIZEK, C. POR A. con un 5.10496%, Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A. con un 3.44702%, Alpha Sociedad de Valores, S.A. con un 3.44702% y el 0.00226% restante se encuentra distribuido entre varios intermediarios de valores y empresas.

x. Política de Distribución de Dividendos

Hasta el cien por ciento (100%) de las ganancias liquidas se podrá distribuir a los aportantes del fondo en dólares estadounidenses, de lugar con respecto de los gastos y reservas correspondientes. Se entenderá por ganancia líquida aquellas que provengan de:

- Los alquileres de los bienes inmuebles percibidos.
- Los intereses percibidos por las inversiones financieras.
- Las ganancias percibidas por la venta de inmuebles que hayan realizado plusvalías.

Restando lo siguiente:

- Los costos y gastos en que el Fondo incurra, conforme se dispone en este Reglamento Interno.
- Los compromisos de inversión.

Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Inversiones tiene la facultad de decidir no distribuir la totalidad o parte de los beneficios líquidos y reinvertirlos en caso de requerirse realizar una mejora a cualquier inmueble que conforme el portafolio de inversiones del Fondo, siempre apegado a las disposiciones sobre mejoras establecidas en el presente Reglamento. En el caso de que el Comité de Inversiones decida no distribuir beneficios según lo dispuesto, deberá ser informado como un hecho relevante. Por otro lado, en caso de que el fondo no reciba beneficios no se distribuirán dividendos a favor de los aportantes por lo que no será necesaria su publicación como hecho relevante.

Los beneficios líquidos serán distribuidos de manera trimestral, siendo el último día de cada trimestre la fecha para determinar el pago. El pago se realizará dentro de los quince (15) días posteriores al cierre trimestral, mediante crédito automático a la cuenta bancaria de los aportantes, designada por estos ante CEVALDOM, que será el encargado de realizar esta distribución. En caso de que el día quince (15) calendario sea feriado o fin de semana, el pago podrá ser realizado el día laborable (hábil) posterior a dicha día.

II.DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DURANTE EL EJERCICIO:

i. Excesos de inversión y las inversiones no previstas

No existen excesos de inversión ni inversiones no previstas al cierre del ejercicio del 2021.

ii. Duración fuera de los límites establecidos

Desde el fin del periodo de adecuación del Fondo, el 26 de septiembre de 2021, no se han excedido los límites de inversión establecidos en el Reglamento Interno.

iii. Hechos importantes ocurridos

a. Fusiones, cambio de sociedad administradora, de custodio, modificación en la denominación del fondo, modificaciones al reglamento interno durante el año.

No se produjeron hechos de este tipo durante el año.

b. Cambios en los miembros del Comité de Inversiones y del Representante Común de Aportantes

No aplica.

c. Otros Hechos Relevantes

Según lo dispuesto en la Norma que establece las disposiciones generales sobre la información que se debe remitir periódicamente para el conocimiento de la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Mercado de Vaalores y Mercados de Valores, los organismos competentes y el público en general, se presentan los distintos hechos relevantes que ocurrieron durante el año 2021:

Fecha	Clasificación	Descripción
9-dic-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) noviembre 2021.
18-nov-21	Otros hechos relevantes	En sustitución de la comunicación del 15/11/21, AFI Universal notifica la adquisición de un activo inmobiliario a una entidad relacionada a favor del Fondo en fecha 12/11/21.
15-nov-21	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica la adquisición de un activo inmobiliario a favor del Fondo en fecha 12/11/21.
10-nov-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) octubre 2021.
4-nov-21	Otros hechos relevantes	Informe trimestral del Representante Común de Aportantes correspondiente al trimestre julio-septiembre 2021.
3-nov-21	Otros hechos relevantes	AFI Universal informa sobre la suscripción el 02/11/21 de un contrato de compraventa para la adquisición de un inmueble con una entidad relacionada.

Fecha	Clasificación	Descripción
21-oct-21	Calificación de riesgo	Calificación de riesgo del Fondo correspondiente al corte de septiembre 2021.
18-oct-21	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica el pago de los dividendos correspondientes al corte de septiembre en fecha 15/10/21.
11-oct-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica sobre la decisión del Comité de Inversiones sobre la distribución de dividendos correspondiente al cierre trimestral de septiembre 2021.
8-oct-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) septiembre 2021.
27-sep-21	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica que en fecha del 26/09/21 finalizó el plazo de adecuación del Fondo de 3 años.
15-sep-21	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica que con efectividad al 05/10/21 la Comisión de Administración a cobrarse al Fondo pasará de 1.25% a 1.50% anual, aún quedando por debajo del límite establecido en su Reglamento Interno y Prospecto de Emisión.
7-sep-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) agosto 2021.
9-ago-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) julio 2021.
4-ago-21	Otros hechos relevantes	Informe trimestral del Representante Común de Aportantes correspondiente al trimestre abril-junio 2021.
26-jul-21	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica la adquisición de un activo inmobiliario a una entidad relacionada a favor del Fondo en fecha 23/07/2021.
21-jul-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) junio 2021.
21-jul-21	Calificación de riesgo	Calificación de riesgo del Fondo correspondiente al corte de junio 2021.
16-jul-21	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica el pago de los dividendos correspondientes al corte de junio en fecha 15/7/21.
9-jul-21	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica sobre la decisión del Comité de Inversiones sobre la distribución de dividendos correspondiente al cierre trimestral de junio 2021.
8-jun-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) mayo 2021.
18-may-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) abril 2021.
13-may-21	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica sobre publicación en su página web www.afiuniversal.com.do de los estados financieros auditados y la memoria anual e Informe de Verificación de Cumplimiento Regulatorio al 31-12-2020 del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I.

Fecha	Clasificación	Descripción
12-may-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) abril 2021.
7-may-21	Otros hechos relevantes	Informe trimestral del Representante Común de Aportantes correspondiente al trimestre enero-marzo 2021.
28-abr-21	Reuniones de asambleas	AFI Universal notifica sobre los acuerdos de la Asamblea Ordinaria Anual de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032) del día 27 de abril 2021, Modalidad No Presencial vía plataforma Webex Events.
20-abr-21	Calificación de riesgo	Calificación de riesgo del Fondo correspondiente al corte de abril 2021.
16-abr-21	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica que el 15/04/21 se realizó el pago de los dividendos del corte del trimestre al 31/03/21.
13-abr-21	Reuniones de asambleas	AFI Universal notifica sobe la publicación de la convocatoria a Asamblea General Ordinaria de Aportantes para el 27 de abril de 2021 a las 11:00 A.M., modalidad virtual mediante la plataforma Webex Events.
9-abr-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) marzo 2021.
8-abr-21	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica la decisión del comité de inversiones donde se acordó la distribución de dividendos al 31/03/21.
9-mar-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) febrero 2021.
1-mar-21	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica la adquisición de dos (2) activos inmobiliario en fecha 26/02/2021
8-feb-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) enero 2021
5-feb-21	Otros hechos relevantes	Informe trimestral del Representante Común de Aportantes correspondiente al trimestre octubre-diciembre 2021.
18-ene-21	Calificación de riesgo	Informe trimestral de calificación de riesgos al 31/12/20.
18-ene-21	Otros hechos relevantes	Pago de dividendos al corte 31/12/20.
12-ene-21	Otros hechos relevantes	Decisión sobre distribución de dividendos al corte 31/12/20.
12-ene-21	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) diciembre 2020
6-ene-21	Otros hechos relevantes	Fin periodo de colocación primaria de cuotas del quinto tramo el día 05/01/21

iv. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo.

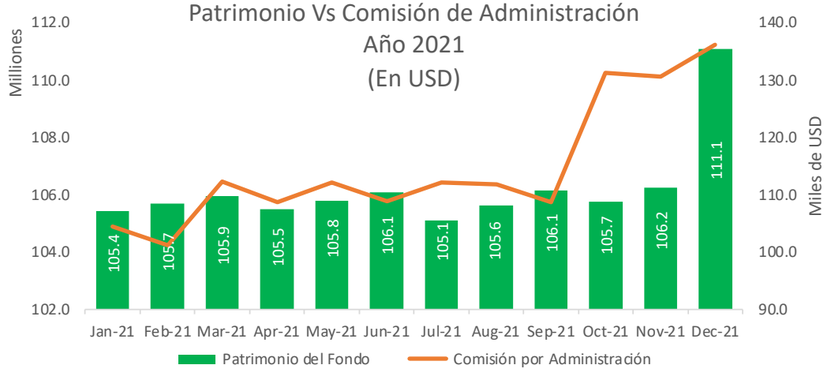
a. ORIGEN DE LOS PRINCIPALES INGRESOS Y GASTOS DEL FONDO

La fuente principal de ingresos proviene de los arrendamientos y mantenimientos de los inmuebles propiedad del fondo los cuales ascienden a USD 8,165,281 para el año 2021, monto superior a los USD 5,453,504 registrados en el año 2020. En adición, se presentan ingresos producto del ajuste valoración sobre inmuebles por USD 3,197,437, superiores a los USD 1,379,994 del 2020.

Dentro de los principales gastos asumidos por el Fondo, mencionamos la comisión de administración, los gastos de seguros, auditoría externa, servicios y honorarios profesionales, gastos de colocación, gastos legales, calificación de riesgos, tasaciones y gastos operativos de los inmuebles propiedad del Fondo los cuales en el 2021 ascienden a USD 2,209,490, mientras que los mismos para el 2020 ascienden a USD 1,395,169.

La comisión por administración máxima establecida en el Reglamento Interno del Fondo es de hasta tres por ciento (3%) anual, calculada sobre el patrimonio neto del Fondo, y cobrada mensualmente. Hasta el 5 de octubre de 2021, la comisión cobrada fue de uno punto veinticinco por ciento (1.25%). Desde dicha fecha la comisión por administración cobrada ha sido de uno punto cincuenta por ciento (1.50%).

b. EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DEL FONDO (DATOS EN USD)



c. RENTABILIDAD DEL FONDO

Al corte del 31 de diciembre 2021, la rentabilidad anualizada del Fondo se presenta a continuación:

Rentabilidad de los últimos 30 días	Rentabilidad de los últimos 90 días	Rentabilidad de los últimos 180 días	Rentabilidad de los últimos 365 días
50.86%	20.92%	12.96%	7.47%

d. INVERSIONES Y OPERACIONES QUE TIENEN COMO CONTRAPARTE PERSONAS RELACIONADAS A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Durante el año 2018 el Fondo adquirió el Inmueble Lincoln 1057 el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Lincoln Mil57, hasta ese momento gestionado por Fiduciaria Universal.

Durante el año 2019, el Fondo adquirió el Inmueble Universal Punta Cana el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Universal Punta Cana, gestionado por Fiduciaria Universal.

En fecha 19 de febrero 2020, el Fondo adquirió los pisos 02,03,09,10 y la torre de parqueos del Inmueble Torre Universal el cual pertenecía a Seguros Universal.

En fecha 19 de febrero 2020 el Fondo adquirió los pisos 01,04,06 del Inmueble Torre Universal el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 01,04 y 06, gestionado por Fiduciaria Universal.

En fecha 19 de febrero 2020 el Fondo adquirió los pisos 05,07,08 del Inmueble Torre Universal el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 05,07 y 08, gestionado por Fiduciaria Universal.

En fecha 30 de noviembre 2020, el Fondo adquirió el local 1B y los pisos 04,05,06 de la Torre Universal en Santiago, el cual pertenecía a Seguros Universal.

En fecha 26 de febrero de 2021, el Fondo adquirió el Edificio Parque Corporativo, el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Desarrollo Inmobiliario e Inversión Edificio Corporativo GES I gestionado por Fiduciaria Universal.

En fecha 26 de febrero de 2021, el Fondo adquirió el Edificio Universal Zona Oriental, el cual pertenecía a Seguros Universal.

En fecha 23 de julio de 2021, el Fondo adquirió el Centro de Servicios Universal, el cual pertenecía a Seguros Universal.

En fecha 12 de noviembre de 2021, el Fondo adquirió el Edificio Galerías 44, el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión Plutus Capital gestionado por Fiduciaria Universal.

e. Activos del Fondo

EDIFICIO LINCOLN MIL57

- Ubicado en la Avenida Abraham Lincoln No. 1057, en el exclusivo sector de Serrallés.
- Cuenta con diez niveles superficiales dedicados a oficinas y cuatro niveles soterrados.
- Su nivel de ocupación es de 77.6%.

TORRE UNIVERSAL

- Ubicado en la Avenida Winston Churchill No. 1100, en el sector Evaristo Morales.
- Cuenta con diez niveles superficiales dedicados a oficinas y cuenta con una torre de parqueos con 284 espacios disponibles.
- Su nivel de ocupación es de 100%

EDIFICIO UNIVERSAL PUNTA CANA

- Ubicado en la Avenida Bulevar 1ro. de Noviembre No. 501 esquina Cedro, Punta Cana Village, 23000.
- Cuenta con tres niveles superficiales dedicados a oficinas y sus parqueos
- Su nivel de ocupación es de 83.5%.

EDIFICIO UNIVERSAL SANTIAGO

- Ubicado en la Avenida Juan Pablo Duarte Esq. Naciones Unidas, Villa Olga, Santiago.
- Cuenta con 4 locales en Torre Corporativa, de los cuales hay 3 pisos completos y un local comercial y un total 146 espacios de estacionamiento disponibles.
- Su nivel de ocupación es del 100%

EDIFICIO CENTRO DE SERVICIOS UNIVERSAL AV. LOPE DE VEGA

- Ubicado en la Avenida Lope de Vega esquina Calle Fantino Falco, ensanche Naco, Distrito Nacional.
- Cuenta con 1 Edificio Administrativo de 3 niveles y 1 Edificio de 1 nivel que sirve como Centro de Servicio al Cliente.
- Su nivel de ocupación es del 100%

EDIFICIO UNIVERSAL ZONA ORIENTAL

- Ubicado en la Carretera Mella No. 112, Sector Las Palmas de Alma Rosa, Santo Domingo Este.
- Cuenta con 2 niveles de uso mixto comercial y de oficina.
- Cuenta con 49 estacionamientos.
- Su nivel de ocupación es del 100%

EDIFICIO PARQUE CORPORATIVO

- Ubicado en la calle Heriberto Núñez, esquina Calle Parábola, Ensanche Julieta, Distrito Nacional.
- Cuenta con 6 niveles de uso mixto comercial y de oficina.
- Cuenta con 80 estacionamientos exteriores.
- Su nivel de ocupación es del 66.9%

GALERÍA 44

- Ubicado en la Calle Euclides Morillo, Arroyo Hondo, Distrito Nacional.
- Cuenta con 4 niveles de uso mixto comercial y de oficina.
- Cuenta con 192 estacionamientos.
- Su nivel de ocupación es del 100%

f. Principales compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo:

Dentro de los principales compromisos asumidos por el Fondo con proveedores de servicios, mencionar:

CONCEPTO
Bolsa de Valores de la República Dominicana
CEVALDOM
Agentes de Colocación
Calificadora de Riesgos: Feller Rate
Representante Común de Aportante: Salas Piantini
Tasadores de Inmuebles
Administración de Inmuebles
Servicios de Auditoría: KPMG
Seguros
Servicios Operativos de Mantenimiento

g. Fechas de distribución de dividendos durante el año 2021

Al cierre del 31 de diciembre 2021 se realizaron los siguientes pagos de dividendos:

Dividendo	Monto	# Cuotas Circulación	Valor	Fecha de pago
Mar.21	7.80	100,000.00	USD 780,000.00	15-Apr-21
Jun.21	12.70	100,000.00	USD 1,270,000.00	15-Jul-21
Sep.21	10.00	100,000.00	USD 1,000,000.00	15-Oct-21
Dic.21	15.00	100,000.00	USD 1,500,000.00	17-Ene-22

h. Variables exógenas que puedan afectar el futuro de los ingresos y gastos

No Aplica.

i. Cotizaciones mensuales de las cuotas del Fondo

Mes	Niveles Precios	Compras	Ventas
Enero	Mínimo	1,050.00	50.00
	Promedio	1,066.62	1,057.81
	Máximo	1,085.00	1,085.00
Febrero	Mínimo	1,050.00	1,054.34
	Promedio	1,057.80	1,064.61
	Máximo	1,070.00	1,070.00
Marzo	Mínimo	1,050.00	1,050.00
	Promedio	1,066.43	1,070.04
	Máximo	1,080.00	1,080.00
Abril	Mínimo	1,050.00	1,060.00
	Promedio	1,060.17	1,069.60
	Máximo	1,075.00	1,075.00
Mayo	Mínimo	1,050.00	1,057.00
	Promedio	1,054.91	1,072.64
	Máximo	1,070.00	1,085.00
Junio	Mínimo	1,049.00	1,050.00
	Promedio	1,055.18	1,068.18
	Máximo	1,070.00	1,080.00
Julio	Mínimo	1,030.00	1,040.00
	Promedio	1,048.87	1,059.67
	Máximo	1,069.00	1,070.00
Agosto	Mínimo	1,040.00	1,040.00
	Promedio	1,047.33	1,055.39
	Máximo	1,060.00	1,060.00
Septiembre	Mínimo	1,040.00	1,040.01
	Promedio	1,059.45	1,065.88
	Máximo	1,075.00	1,083.92
Octubre	Mínimo	1,040.00	1,062.15
	Promedio	1,049.15	1,083.08
	Máximo	1,079.59	1,099.78
Noviembre	Mínimo	1,040.00	1,050.00
	Promedio	1,046.10	1,071.74
	Máximo	1,060.00	1,106.35
Diciembre	Mínimo	1,040.00	1,050.00
	Promedio	1,049.51	1,062.59
	Máximo	1,060.00	1,076.28

v. Contingencias, deudas tributarias u otros que se encuentren en procedimiento contencioso y que puedan afectar la situación financiera o los resultados del fondo.

No aplica.

vi. Otra información que se considere de relevancia para los aportantes.

No aplica.

III. ACERCA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA:

i. Denominación y grupo económico a la que pertenece, así como su dirección, número de teléfono, fax, e-mail, entre otros.

Denominación	AFI Universal - Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A.
Datos Básicos	*Dirección:* Piso 9, Acropolis Center & Citi Tower, Avenida Winston Churchill Esq. Andrés Julio Aybar, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana *Registro Nacional de Contribuyente (RNC):* 1-30-96368-1 *Registro Mercantil:* 93569SD *Número de Registro SIMV:* SIVAF-009 *Otorgado el:* 04 de abril del año 2014 *Teléfono:* 809-544-7111 *Página Web:* www.afiuniversal.com.do
Grupo Económico	Grupo Universal, S.A.

Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. forma parte del siguiente grupo económico:

Denominación Social	Objeto Social
Grupo Universal, S.A.	Establecer, gestionar e implementar en general los negocios de inversiones, corredurías, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles; compra y venta de bienes, fabricación, exportación, importación de productos, construcción, comercio marítimo, transporte, publicidad, hoteles, alimentos, bebidas, minería, pesquería, comunicaciones y financiamientos y, en general, llevar a cabo cualquier otro comercio, negocio o actividad lícita, aunque dicho comercio, negocio o actividad sea o no similar a los objetos antes mencionados.

ii. Los fondos de inversión que se encuentran o estuvieron bajo su administración, haciendo mención del patrimonio y número de aportantes.

Al 31 de diciembre de 2021, la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. administra cinco (5) fondos abiertos y tres (3) fondos cerrados:

Fondos Abiertos	Patrimonio	Nro. De Aportantes
Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible	1,183,330,227.25	1,446
Fondo de Inversión Abierto Renta Valores	2,661,986,343.05	598
Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar (En USD)	91,149,231.50	824
Fondo de Inversión Renta Futuro	1,128,934,527.24	638
Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez	723,341,819.17	457
Fondos Cerrados	**Patrimonio**	**Nro. De Aportantes**
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (En USD)	111,098,483.50	220
Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I	7,185,784,866.17	6
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I	60,774,580.48	1

iii. Datos relativos a su capital autorizado, así como del suscrito y pagado.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social autorizado de la Administradora de Fondos de Inversión Universal es de DOP 450,000,000.00, mientras que su capital suscrito y pagado asciende a DOP 420,000,000.00.

iv. Estructura accionaria, señalando la nacionalidad de los accionistas y el grupo económico al que pertenecen, así como la denominación y objeto social de las principales entidades que conforman el grupo.

La composición accionaria de la Sociedad se muestra a continuación:

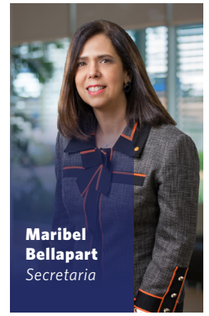
Accionista	Nacionalidad	% Parcitipación
Grupo Universal S.A.	Rep. Dominicana	99.99998%
Ernesto M. Izquierdo	Rep. Dominicana	0.000020%

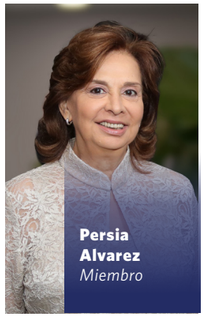
Las empresas vinculadas a la sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal en razón a que su accionista mayoritario Grupo Universal ejerce control en dichas sociedades son:

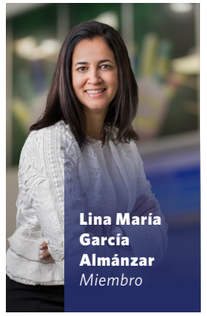
Denominación Social	Nacionalidad	Objeto Social
Seguros Universal, S.A.	Rep. Dominicana	Seguros
ARS Universal, S.A.	Rep. Dominicana	Administradora de Riesgos de Salud
Asistencia Universal, S.A.	Rep. Dominicana	Servicios
Suplidora Propartes, S.A.	Rep. Dominicana	Servicios
Fiduciaria Universal, S. A.	Rep. Dominicana	Administración de Fideicomisos
Autonovo SRL	Rep. Dominicana	Servicios
Administraciones Universal	Rep. Dominicana	Administración de Inmuebles
UNIT	Rep. Dominicana	Seguros Digitales (Insurtech)

v. Listado de los miembros del consejo de administración, administrador del fondo de inversión, gerente general y principales ejecutivos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. al 31 de diciembre del 2021 son:







La alta gerencia de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. al 31 de diciembre de 2021 estaba conformada por:

Nombre	Posición
Domingo Pichardo	Vicepresidente Ejecutivo
Anny Teresa Leta Sánchez	Ejecutiva de Control Interno
Lucidania Rodríguez	Gerente de Riesgos
Jendry Omar Melo	Oficial de Cumplimiento
Andrés Arenas Correa	Director Operaciones
Diego Mera Fernández	Director Estructurador de Fondos
José Ramón Piñeyro	Gerente Estructurador de Fondos
Rafael Mejía Laureano	Director de Inversiones / Administrador del Fondo
Alberto Del Orbe	Gerente Administrador de Fondos
Richard Poueriet Castro	Gerente de Contabilidad
Jaime Abreu Malla	Director Comercial
Nathalie Paulino	Gerente Promotor de Inversión

vi. Comentarios acerca de los principales indicadores financieros de la sociedad administradora, con énfasis en los referidos a solvencia, rentabilidad y estructura de gastos.

Activos

Al cierre de diciembre de 2021, los activos totales de AFI Universal ascendían a DOP 315.7 millones, distribuidos así: activo corriente por DOP 198.3 y activo no corriente por DOP 117.4 millones.

Pasivos y Capital

Al cierre de diciembre de 2021, la Sociedad cuenta con pasivos por DOP 31.1 millones, un patrimonio de DOP 284.6 millones y con un capital suscrito y pagado de DOP 420.0 millones. La pérdida acumulada de la Sociedad alcanza los DOP 142.1 millones y refleja los resultados acumulados y del ejercicio, los cuales se encuentran por debajo de los estimados previstos en el plan de negocios.

Estado de Resultados

AFI Universal registra ingresos operacionales durante 2021, por valor DOP 221.5 millones, que son significativamente superiores a los DOP 147.8 millones generados durante 2020.

Los gastos de la Sociedad durante 2021 ascienden a DOP 126.7 millones, de los cuales alrededor del 66% corresponden a Gastos de Personal que fueron cerca de RD$83.9 millones.

El resultado del periodo arrojó ganancias por DOP 73.0 millones, superiores a los DOP 60.0 millones de ganancias registradas en el 2020

Finalmente, todos los resultados obtenidos al cierre de diciembre de 2021 están acordes al plan de negocios de la Sociedad y son de conocimiento del Consejo de Administración al igual que los accionistas.

AFI UNIVERSAL®
Filial de Grupo Universal.

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE
FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL

INFORME DE MEMORIA ANUAL

República Dominicana
Abril 2022