

*Sociedad Administradora  
de Fondos de Inversión*



**INFORME DE MEMORIA  
ANUAL Y DE VERIFICACIÓN  
DEL CUMPLIMIENTO  
REGULATORIO**

**FONDO DE  
INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO  
UNIVERSAL I 2020**

**INFORME DE MEMORIA  
ANUAL Y DE VERIFICACIÓN  
DEL CUMPLIMIENTO  
REGULATORIO**

**FONDO DE INVERSIÓN  
CERRADO INMOBILIARIO  
UNIVERSAL I  
2020**

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE  
FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL  
**INFORME DE MEMORIA ANUAL**

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I 2020



### 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 2020.

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



RAFAEL MEJÍA LAUREANO



DOMINGO PICHARDO BABA

*República Dominicana, febrero 2021*



## SECCIÓN II ACERCA DEL FONDO DE INVERSIÓN

### I. DATOS GENERALES DEL FONDO ABIERTO

#### *i.* Denominación.

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

#### *ii.* Objetivo de inversión.

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, así como 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 2020, el Fondo cuenta con setenta y dos mil novecientos cuarenta y cuatro (72,944) 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

Comité de Inversiones

NOMBRE	CARGO
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Presidente
Domingo Ernesto Pichardo Baba	Miembro
Julio Bustamante Jeraldo	Secretario
Diego Mera Fernández	Miembro
Gloria Luciano	Miembro
Rafael Mejía Laureano	Administrador del Fondo y Miembro con voz y sin voto del Comité



**MARINO ANTONIO  
GINEBRA HURTADO**  
PRESIDENTE COMITÉ  
INVERSIONES

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: la presidencia de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y la presidencia del Consejo de Directores de FINJUS.



**JULIO BUSTAMANTE  
JERALDO**  
SECRETARIO COMITÉ  
INVERSIONES

Abogado con amplia experiencia en la academia, en 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 compañías en Latinoamérica, entre ellas la de la Universidad Andres Bello en Chile.



**DOMINGO ERNESTO  
PICHARDO BABA**  
MIEMBRO COMITÉ  
INVERSIONES

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**  
MIEMBRO COMITÉ  
INVERSIONES

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.

Ha trabajado en el sector financiero desde el 2011, desempeñándose anteriormente como Analista Senior en el Área de Análisis de Créditos Empresariales y Gerente de Negocios de Banca de Inversión en el Banco Popular Dominicano.

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

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



**GLORIA LUCIANO**

**MIEMBRO COMITÉ  
INVERSIONES**

La Sra. Gloria Elizabeth Luciano Aquino, es una ejecutiva de finanzas con 17 años de experiencia en el manejo de contabilidad regulatoria bajo las normas internacionales de información financiera (NIIF), iniciando su experiencia laboral para el periodo del año 1995 a través PricewaterhouseCoopers como Gerente de Auditoría hasta el año 2002. A partir de este año, pasa a formar parte del Seguros Universal, S.A., destacándose en dar apoyo en la toma de decisiones de la alta gerencia, siendo ascendida como Directora de Contabilidad en el año 2004 puesto que ocupó hasta el año 2018, cuando pasa a ser Vicepresidenta de Contabilidad de Grupo Universal, S.A.

Dentro de los estudios realizados por la Sra. Luciano, se encuentran un post-grado 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 Auditoría debidamente registrada en la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y el Instituto de Contadores Públicos Autorizados.

Sus servicios de Finanzas, Auditoría Externa o Interna y Contables tienen como valor agregado sin costo adicional los servicios de impuestos (Cumplimiento, Precios de Transferencia y Planificación Fiscal).

### vii. Datos relativos al administrador del fondo de inversión



**RAFAEL MEJÍA  
LAUREANO**

**ADMINISTRADOR DEL FONDO  
Y MIEMBRO CON VOZ Y SIN  
VOTO DEL COMITÉ**

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.

### viii. 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 Sanchez #86, en el edificio Roble Corporate Center, Piso 3, Ensanche Piantini, de esta 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 34.0005% de las acciones, seguidos del Banco de Reservas de la República Dominicana con un 30.0003%, Banco Múltiple BHD León, S.A. con un 11.9990%, Banco Popular Dominicano, S.A. con un 11.9988%, Rizek, C. POR A.. con un 5.1049%, Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A. con un 3.4470%, Alpha Sociedad de

Valores, S.A. con un 3.4470% y el 0.0025% restante se encuentra distribuido entre varios intermediarios de valores.

### x. Política de Distribución de Dividendos

El cien por ciento (100%) de las ganancias líquidas se distribuirán a los aportantes del fondo en dólares estadounidenses. De conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno del Fondo, tomando las previsiones 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

Dado que el Fondo se encuentra dentro del periodo de adecuación previsto no existen excesos de inversión ni inversiones no previstas al cierre del ejercicio 2020

### ii. Duración fuera de los límites establecidos

No aplica

### iii. Hechos importantes ocurridos

#### a. Cambios en los miembros del Comité de Inversiones

El 27 de enero de 2020 el Consejo de Administración de AFI Universal aprobó la modificación en la estructura del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión, mediante la cual se incorporó a la Sra. Gloria Luciano como miembro de este. En fecha del 29 de enero se compartió como hecho relevante.

El 14 de abril del 2020 el Consejo de Administración de AFI Universal aprobó la modificación en la estructura del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión, mediante la cual se incorporó al Sr. Diego Mera como miembro de este. Además, se notificó la salida como miembro del Comité de Inversiones del Sr. Luis Carlos López Wonenburger. Estos cambios se notificaron como hecho relevante el 15 de abril.

### b. 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 y Mercados de Valores, los organismos competentes y el público en general, se presentan los distintos hechos relevantes que ocurrieron durante el año 2020:

Fecha	Clasificación	Descripción
21-dic-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica la Actualización del reglamento interno y prospecto fondo de inversión inmobiliario universal i SIVFIC-032 efectivo 15-12-2020
15-dic-20	Aviso de oferta pública	Afi Universal notifica La fecha de inicio del período de colocación primaria de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Universal I
9-dic-20	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) Noviembre 2020
1-dic-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica la compra-venta de un activo inmobiliario en fecha 30-11-2020
24-nov-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica que el 24/11/2020 finaliza el período de colocación primaria de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Universal I
11-nov-20	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) Octubre 2020
4-nov-20	Aviso de oferta pública	Aviso de Colocación Primaria del Cuarto Tramo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032), a publicarse el 06/11/2020.
4-nov-20	Otros hechos relevantes	Afi Universal notifica La fecha de inicio del período de colocación primaria de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Universal I
3-nov-20	Informe representante de tenedores	Informe Representante Común trimestre julio - septiembre 2020
16-oct-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica el pago de los dividendos correspondientes al corte de septiembre en fecha 15/10/20
15-oct-20	Calificación de riesgo	Calificación de riesgo del Fondo correspondiente al corte de Octubre 2020
9-oct-20	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) Septiembre 2020
17-sep-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica la decisión del comité de inversiones donde se acordó la distribución de dividendos al 30/9/20
9-sep-20	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) Agosto 2020
12-ago-20	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) Julio 2020

Fecha	Clasificación	Descripción
4-ago-20	Informe representante de tenedores	Informe Representante Común trimestre abril - junio 2020
30-jul-20	Calificación de riesgo	Calificación de riesgo del Fondo correspondiente al corte de Julio 2020
16-jul-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica el pago de los dividendos correspondientes al corte de junio en fecha 15/7/20
16-jul-20	Calificación de riesgo	Calificación de riesgo del Fondo correspondiente al corte de Julio 2020
14-jul-20	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) Junio 2020
13-jul-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica la decisión del comité de inversiones donde se acordó la distribución de dividendos al 30/6/20
10-jul-20	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 31-12-2019 del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
10-jun-20	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) Mayo 2020
25-may-20	Reuniones de asambleas	Afi Universal notifica sobre los acuerdos de la Asamblea Ordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032) del día 22 de mayo 2020, Modalidad No Presencial vía plataforma Webex Events
14-may-20	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) Abril 2020
13-may-20	Informe representante de tenedores	Informe Representante Común trimestre enero- marzo 2020
8-may-20	Reuniones de asambleas	AFI Universal notifica la convocatoria a Asamblea General Ordinaria Anual y Extraordinaria de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032) para el 22 de mayo 2020 a las 11:00 a.m., modalidad virtual mediante la plataforma Webex Event
17-abr-20	Calificación de riesgo	Calificación de riesgo del Fondo correspondiente al corte de Abril 2020
16-abr-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica el pago de los dividendos correspondientes al corte de marzo en fecha 15/4/20
15-abr-20	Cambios de administración o comités	AFI Universal notifica las decisiones de su Consejo de Administración, sesión del 14-4-2020, sobre nuevas composiciones de: Comité de Inversiones Fondos Abiertos administrados, Comité de Inversiones Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I SIVFIC-032 y Comité de Cumplimiento

Fecha	Clasificación	Descripción
14-abr-20	Reuniones de asambleas	AFI Universal notifica la posposición hasta nuevo aviso de las Asambleas General Annual Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes 2020 del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
13-abr-20	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) Marzo 2020
23-mar-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica la decisión del comité de inversiones donde se acordó la distribución de dividendos al 31/03/20
10-mar-20	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) Febrero 2020
21-feb-20	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) Enero 2020
20-feb-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica la compra-venta de un activo inmobiliario en fecha 19-02-2020
7-feb-20	Informe representante de tenedores	Informe Representante Común trimestre octubre-diciembre 2020
30-ene-20	Cambios de administración o comités	AFI Universal notifica la decisión del Consejo de Administración reunido el 27-01-2020, que modifica la composición del comité de inversiones del Fondo y el reglamento de ese comité
15-ene-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica la decisión del comité de inversiones donde se acordó la no distribución de dividendos al 31/12/19
15-ene-20	Otros hechos relevantes	AFI Universal notifica que el 14/01/2020 finaliza el período de colocación primaria de cuotas de participación del Fondo de Inversión Inmobiliario Universal I
13-ene-20	Rentabilidad de los Fondos	Indicador comparación de rendimiento (Benchmark) Diciembre 2019
7-ene-20	Calificación de riesgo	Calificación de riesgo del Fondo correspondiente al corte de Diciembre 2019

#### iv. Análisis y evolución de las operaciones del fondo

##### a. Origen de los principales ingresos y gastos del fondo

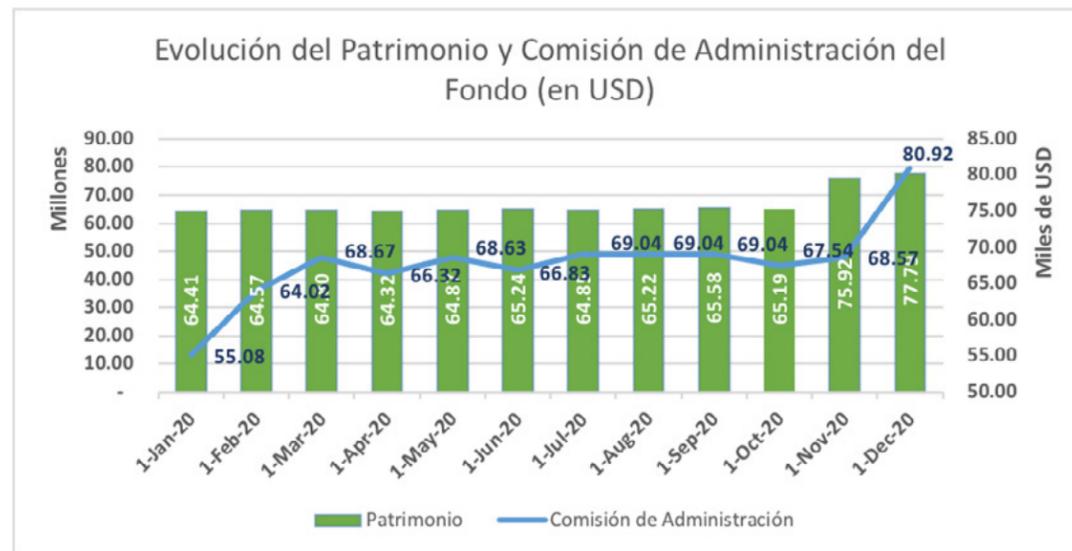
El Fondo inició sus operaciones durante el año 2018. La fuente principal de ingresos proviene de los arrendamientos y mantenimientos de los inmuebles propiedad del fondo, los cuales ascienden a USD4,854,779.58 para el año 2020.

En adición, se presentan otros ingresos, producto ajuste valoración sobre inmuebles. Así para el 2020 se acumula una ganancia de USD 1,379,993.59, además, las inversiones en certificados financieros que se presenta para el cierre del 31 de diciembre 2020 por un valor de USD 3,402,476.67.

Dentro de los principales gastos asumidos por el fondo podemos mencionar 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 ascienden a USD 1,685,698.25.

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. Durante el año 2020 la comisión cobrada fue de uno punto veinticinco por ciento (1.25%), luego de iniciada la etapa operativa del Fondo.

b. Evolución del Patrimonio del Fondo (Datos en USD)



c. Rentabilidad del Fondo

Rentabilidad de los últimos 30 días	Rentabilidad de los últimos 90 días	Rentabilidad de los últimos 180 días	Rentabilidad de los últimos 365 días
28.08%	13.40%	10.02%	7.78%

c. Inversiones y Operaciones que tienen como contraparte personas relacionadas a la sociedad administradora

En fecha 19 de febrero 2020 el Fondo adquirió los pisos 02,03,09,10 y la torre de parqueos del Inmueble Torre Universal Santo Domingo el cual pertenecía a Seguros Universal, S. A. Igualmente, el mismo fue asegurado por la misma aseguradora.

En fecha 19 de febrero 2020 el Fondo adquirió los pisos 01,04,06 del Inmueble Torre Universal Santo Domingo el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 01,04 y 06 gestionado por Fiduciaria Universal, S. A. Igualmente, el mismo fue asegurado por Seguros Universal, S. A.

En fecha 19 de febrero 2020 el Fondo adquirió los pisos 05,07,08 del Inmueble Torre Universal Santo Domingo el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 05,07 y 08 gestionado por Fiduciaria Universal, S. A. Igualmente, el mismo fue asegurado por Seguros Universal, S. A.

En fecha 30 de noviembre 2020 el Fondo adquirió el local 1B y los pisos 04,05,06 del Inmueble Torre Universal Santiago el cual pertenecía a Seguros Universal, S. A. Igualmente, éste fue asegurado por la misma aseguradora.



d. Activos del Fondo



**Edificio Lincoln 1057**

Ubicado en la Avenida Abraham Lincoln No. 1057, en el exclusivo sector de Serralles.

Cuenta con diez niveles superficiales dedicados a oficinas y cuatro niveles soterrados.

Su nivel de ocupación es de 83.1%.

**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 88.6%.



**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.

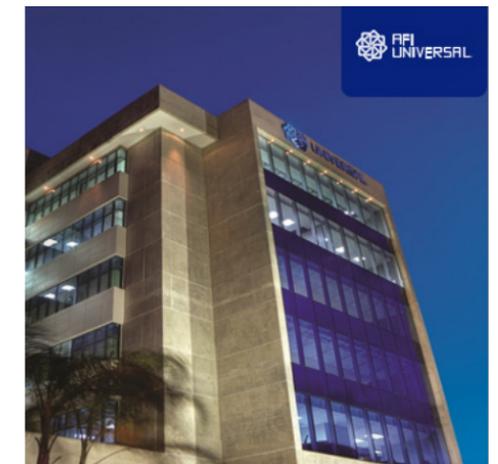
Su nivel de ocupación es de 100%

**Edificio Universal 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%



f. Principales compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo

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

Concepto
Bolsa y Mercado 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 2020**

Al cierre del 31 de diciembre 2020 se realizaron los siguientes pagos de dividendos:

Corte Dividendo	Monto por Cuota	# Cuotas en Circulación	Valor Total Distribuido	Fecha Pago
Mar.20	11.92	62,944.00	750,000.00	15-Apr-20
Jun.20	11.92	62,944.00	750,000.00	15-Jul-20
Sep.20	11.92	62,944.00	750,000.00	15-Oct-20

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

Durante el 2020 el mundo se vio afectado por la pandemia del COVID-19. Este evento ha presentado un alto riesgo para el Fondo en general; pues al depender de la necesidad de los inquilinos actuales y potenciales para ocupar los locales de los inmuebles propiedad del Fondo, las medidas de confinamiento para la prevención del contagio como la de trabajo remoto y suspensión de contrato, trajo como consecuencia que la actividad económica de estos inquilinos disminuyera, afectando así el flujo de efectivo y la capacidad de honrar sus compromisos de forma oportuna.

En respuesta al riesgo de liquidez por causa de posibles pagos tardíos o concesión de flexibilidad a nuestros inquilinos, se alcanzaron acuerdos con los proveedores.

La principal fuente de riesgos es la duración de la pandemia y la probabilidad de un rebrote con la severidad que pueda requerir volver a las medidas de confinamiento y que obligue nueva vez el trabajo remoto. Esto aparte de implicar graves consecuencias para nuestra economía, se vería reflejado en las actividades de nuestros inquilinos, quienes a su vez pueden considerar otras alternativas de cara al contrato de arrendamiento que mantienen con nosotros.

**i. Cotizaciones mensuales de las cuotas del Fondo**

Mes	Niveles Precios	Compras	Ventas
Enero	Mínimo	1,000.00	1,023.50
	Promedio	1,000.00	1,023.50
	Máximo	1,000.00	1,023.50
Febrero	Mínimo	1,000.00	1,023.50
	Promedio	1,000.00	1,024.24
	Máximo	1,000.00	1,025.00
Marzo	Mínimo	900.00	1,025.00
	Promedio	971.30	1,025.09
	Máximo	1,000.00	1,027.00
Abril	Mínimo	900.00	1,025.00
	Promedio	900.00	1,025.00
	Máximo	900.00	1,025.00
Mayo	Mínimo	-	1,025.00
	Promedio	-	1,025.00
	Máximo	-	1,025.00
Junio	Mínimo	1,030.31	1,025.00
	Promedio	1,033.77	1,034.25
	Máximo	1,035.50	1,036.28
Julio	Mínimo	1,028.12	31.00
	Promedio	1,032.68	1,004.94
	Máximo	1,039.11	1,039.11
Agosto	Mínimo	1,030.91	1,030.73
	Promedio	1,033.36	1,033.49
	Máximo	1,035.23	1,035.99

Mes	Niveles Precios	Compras	Ventas
Septiembre	Mínimo	1,036.21	1,036.21
	Promedio	1,038.09	1,038.68
	Máximo	1,040.19	1,041.71
Octubre	Mínimo	1,028.46	1,028.46
	Promedio	1,037.46	1,038.68
	Máximo	1,044.09	1,044.46
Noviembre	Mínimo	1,030.21	1,035.23
	Promedio	1,038.94	1,041.20
	Máximo	1,051.00	1,051.00
Diciembre	Mínimo	1,040.00	117.00
	Promedio	1,044.95	1,007.84
	Máximo	1,056.00	1,059.00

**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.

Ninguna información adicional por reportar.

### SECCIÓN III

#### 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 - Sociedad 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 SIVM:* SIVAF-009

*Otorgado el:* 04 de abril de 2014

*Teléfono:* 809-544-7111

*Página Web:* www.afiuniversal.com.do

#### Grupo Económico

Grupo Universal

Sociedad 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 2020, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. administra cinco (5) fondos abiertos y dos (2) fondos cerrados:

Fondos Abiertos	Patrimonio	No. de Aportantes
Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible (SIVFIA-007)	1,488,217,290.35	1,590
Fondo de Inversión Abierto Renta Valores(SIVFIA-011)	1,232,605,118.51	764
Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar (En USD) (SIVFIA-019)	52,103,358.30	745
Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro (SIVFIA-027)	325,140,857.82	224
Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez (SIVFIA-030)	413,816,204.39	368
Fondos Cerrados	Patrimonio	No. de Aportantes
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (En USD) (SIVFIC-032)	77,789,253.05	93
Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I (SIVFIC-034)	7,145,567,577.72	6

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

Al 31 de diciembre de 2020, el capital social autorizado de la Sociedad 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	% Participación
Grupo Universal S.A.	Rep. Dominicana	99.9999%
Ernesto M. Izquierdo	Rep. Dominicana	0.00001%

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, S.A.	Rep. Dominicana	Administración de Inmuebles
Unit, S.A.	Rep. Dominicana	Seguros Digitales (Insuretech)

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

Los miembros del Consejo de Sociedad Administración de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. al 31 de diciembre del 2020 son:



La plana gerencial de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. al 31 de diciembre de 2020 estaba conformada por:

Nombre	Posición
Domingo Pichardo	Vicepresidente Ejecutivo
Anny Teresa Leta Sánchez	Ejecutiva de Control Interno
Lucidania Rodriguez	Gerente de Riesgos
Jendry Omar Melo	Oficial de Cumplimiento
Andrés Arenas Correa	Director Operaciones
Diego Mera Fernandez	Director Estructurador de Fondos
Rafael Mejia Laureano	Director de Inversiones / Administrador del Fondo
Alberto Del Orbe	Gerente Administrador de Fondos
Richard Pueriet Castro	Gerente de Contabilidad
Nathalie Paulino	Gerente Promotor de Inversión

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

En el año 2020 la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. obtuvo ganancias netas por DOP 60,000,497 presentando un incremento de 2516% con respecto al año 2019. Los beneficios del año 2020 se debieron principalmente a que los ingresos operacionales (DOP 147,798,820) fueron superiores a los gastos operativos (DOP 110,197,402); así como por el efecto en resultados del aprovechamiento del impuesto diferido por la pérdida fiscal compensable del año (DOP 18,542,447). En lo que respecta a la estructura de gastos, los Gastos de Personal representaron el 65% del total de gastos, seguido de los Gastos Administrativos los cuales representaron el 21%.

Por otro lado, al 31 de diciembre del 2020 los activos totales de la Sociedad ascendieron a DOP 256,598,277 siendo los instrumentos financieros corrientes un 69%. Por su parte el pasivo total fue de DOP 45,056,359 compuesto en un 73% por la cuenta de pasivo por arrendamiento.

En cuanto a los indicadores de rentabilidad, en el 2020 el ROE fue de 22.84% y el ROA de 18.32%.

En el año 2020 la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. obtuvo ganancias netas por DOP 60,000.497 presentando un incremento de 2516% con respecto al año 2020. Los beneficios del año 2020 se debieron principalmente a que los ingresos operacionales (DOP 147,798,820) fueron superiores a los gastos operativos (DOP 110,197,402); así como por el efecto en resultados del aprovechamiento del impuesto diferido por la pérdida fiscal compensable del año (DOP 18,542,447). En lo que respecta a la estructura de gastos, los Gastos de Personal representaron el 65% del total de gastos, seguido de los Gastos Administrativos los cuales representaron el 21%.

Por otro lado, al 31 de diciembre del 2020 los activos totales de la Sociedad ascendieron a DOP 256,598,277 siendo los instrumentos financieros corrientes un 69%. Por su parte el pasivo total fue de DOP 45,056,359 compuesto en un 73% por la cuenta de pasivo por arrendamiento.

En cuanto a los indicadores de rentabilidad, en el 2020 el ROE fue de 22.84% y el ROA de 18.32%.



SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE  
FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL  
**INFORME DE MEMORIA ANUAL**

República Dominicana  
Marzo 2021

