

Riesgo	Abr.2022	Jul.2022
Cuotas	A-fa	A-fa

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic.20	Dic.21	May.22
Activos administrados (MUS\$)	78.825	112.662	113.306
Patrimonio (MUS\$)	77.728	111.098	110.989
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.066,42	1.110,98	1.109,75
Rentabilidad Acumulada Cuota*	8,1%	8,1%	2,3%
Dividendo por Cuota (US\$)	35,8	39,5	26,0
N° de Cuotas (miles)	72.944	100.000	100.000

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

**Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF con relación al inicio (5 de septiembre de 2018).

FUNDAMENTOS

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

La clasificación "A-fa" asignada al Fondo responde a una cartera con una alta capacidad de generación de flujos e incorpora la gestión de su administradora, que posee un buen nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece a Grupo Universal, un importante grupo económico del país. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de cartera, en la exposición al negocio inmobiliario y en una industria de fondos en vías de consolidación.

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal (SAFI Universal), S.A. perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, posee más de 55 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana; su principal inversión es Seguros Universal S.A., empresa líder en ese mercado. SAFI Universal es calificada por Feller Rate en "A+af".

El Fondo realizó su primera ampliación de cuotas en septiembre de 2018, colocando 25.000 cuotas. En enero de 2021, completó el 100% de su programa. Al cierre de mayo 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$111 millones, siendo un fondo grande para Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. y el segundo fondo para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 22,9% y un 20,6% respectivamente.

Al cierre de mayo 2022, un 99,5% del portafolio se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante corresponde a caja y cuotas de fondos de inversión. La cartera inmobiliaria comprende 8 propiedades. El edificio Lincoln MIL57, el cual consta de una torre de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos. El Edificio Universal en Punta Cana, con 3 niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueo. La Torre Universal en Santo Domingo, que cuenta con 10 niveles y 284 parqueos y 4 locales la Torre Universal ubicada en el municipio de Santiago. El Edificio Universal Zona Oriental, de 2 pisos, el cual cuenta con área comercial y 49 espacios de estacionamiento y el Edificio Parque Corporativo, que consta de 6 niveles, con un área comercial en el primer nivel y 80 estacionamientos. Centro de Servicios Universal Lope de Vega, cuenta con 2 edificaciones y un centro de inspección de vehículos, con 49 parqueos. Finalmente, el Edificio Galerías 44, incorporado al Fondo en noviembre de 2021, el cual cuenta 4 niveles de locales comerciales y 172 parqueos. A nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 22 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 79,6% de los ingresos totales. Con todo, el Fondo mantiene una moderada diversificación global. Sus contratos de alquiler son de largo plazo y mantiene una ocupación global en torno al 93%.

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

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una buena generación de flujos mensuales. Además, la liquidez es incrementada por los intereses generados de los instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos en instituciones financieras locales de adecuada solvencia. Durante los 4 primeros meses de 2022 el Fondo ha entregado dividendos por US\$ 26,0 por cuota.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2022, los pasivos representaron un 2,1% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas por pagar y arrendamiento.

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

Entre mayo 2019 y mayo 2022, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,57%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,0%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 22,7% (no anualizada). Al cierre de diciembre de 2021 se observa un mejor desempeño en comparación a periodos anteriores, producto de un aumento de un 4,3% en la valorización de los activos y de la mejora en el nivel de ocupación de los inmuebles, así como la adquisición de otros activos inmobiliarios.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I tiene un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de la primera emisión de las cuotas de participación, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Cartera con alta capacidad de generación de flujos.
- Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para su gestión, perteneciente a Grupo Universal, que posee una gran posición de mercado en el área de seguros en República Dominicana.

RIESGOS

- Moderada diversificación de cartera.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

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

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

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

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

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

- Al menos un 80% del portafolio debe estar invertidos en inmuebles objetivo de inversión. La moneda y flujos generados por las inversiones en activos inmobiliarios deben ser contabilizadas en dólares estadounidenses o estar indexados a esta moneda.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en concesiones administrativas y/o derecho de usufructo de activos inmobiliarios.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra de bienes inmuebles en dólares estadounidenses.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



- Hasta un 65% del portafolio puede estar invertido en un mismo activo inmobiliario.
- Las inversiones inmobiliarias estarán limitadas según el tipo de inmueble, de tal manera que puede mantener hasta un 20% del portafolio en terrenos urbanos; hasta un 100% en plazas y locales comerciales, torres empresariales y corporativas, y zonas francas; hasta un 100% en edificaciones del sector comercial, industrial, turístico, gubernamental, construcción, manufactura, financiero y/o energía; y hasta un 50% en edificaciones del sector salud, educación, almacenamiento, y/o entretenimiento y transporte.
- Hasta un 65% de los ingresos totales recibidos por el Fondo pueden provenir de un mismo arrendatario o usuario y sus sociedades relacionadas, tales como sus sociedades subordinadas, filiales, subsidiarias y/o matrices, a excepción que el arrendatario se trate de sociedades con calificación de riesgo en grado de inversión, o tenga codeudores o garantes en esta condición.
- El Fondo puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 25% del valor de los inmuebles ni el 25% del activo del Fondo.
- El Fondo puede realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera, y aprobación de la asamblea general.
- Para enajenar los activos inmobiliarios, éstos deben permanecer dentro del portafolio por un mínimo de 6 meses desde su transferencia.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en instrumentos financieros. El reglamento establece límite más detallados sobre la inversión en distintos tipos de instrumentos financieros. Este límite puede excederse temporalmente, por un plazo máximo de seis meses, en caso de que ingrese dinero a la cuenta del Fondo producto de una desinversión.
- El Fondo puede mantener hasta un 20% del patrimonio neto en cuentas bancarias corrientes o de ahorro y en cuotas de fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia. Asimismo, el Fondo no puede mantener más del 50% del total de su liquidez en cuentas de una entidad financiera vinculada a la Sociedad Administradora.
- El Fondo puede acceder a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse con el objetivo de incrementar el retorno potencial del portafolio de inversión por hasta un 50% del patrimonio.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera que cumple con el objetivo

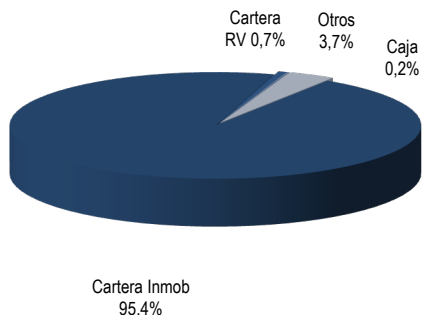
CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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

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

ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

Mayo de 2022



Al cierre de mayo 2022, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$110 millones, siendo un fondo grande para Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. y el segundo fondo para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 22,9% y un 20,6% respectivamente.

MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de mayo 2022, un 99,5% del portafolio se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante corresponde a caja y cuotas de fondos de inversión.

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

- Edificio Lincoln 1057; inmueble de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos, ubicado en Avenida Abraham Lincoln 1057. El inmueble mantiene 8 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 38,3% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación del 77,6%.
- Edificio Universal Punta Cana, adquirido en julio 2019; inmueble de 3 niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueo, ubicado en Avenida Bulevar 1 de noviembre 501 esquina Cedro. Corresponden a una edificación sismo resistente, con un ascensor de última generación, sistema CCTV, aire acondicionado inverter e iluminación automatizada en áreas comunes, y planta eléctrica con servicio 24/7. El inmueble mantiene 5 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 22,5% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación del 88,6%.
- Torre Universal Santo Domingo, adquirido en febrero 2020; inmueble de 10 niveles y 284 parqueos, localizada en Avenida Winston Churchill 1100. El inmueble cuenta con 4 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 43,2% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación del 100%.
- 4 locales en Torre Universal Santiago, adquiridos por el Fondo en noviembre de 2020. Corresponde a 3 pisos completos y 1 local comercial. Está localizada en Ave. Juan Pablo Duarte esquina Naciones Unidas. El inmueble cuenta sólo con 1 inquilino y el nivel de ocupación es del 100%.
- Edificio Parque Corporativo GES, adquirido en febrero de 2021, consta de 6 niveles, con área comercial en el primer nivel y 80 estacionamientos. Se encuentra ubicado en la calle Heriberto Núñez, esquina calle Parábola. El inmueble cuenta con 6 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 62,8% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación de 38,5%.
- Edificio Universal Zona Oriental, adquirido en febrero de 2021, de 2 pisos, el cual cuenta con área comercial y 49 espacios de estacionamiento. Localizado en Carretera Mella N°112, Las Palmas de Alma Rosa. El inmueble cuenta sólo con 1 inquilino, presentando una ocupación del 100%.
- Centro de Servicios Universal Lope de Vega, cuenta con 2 edificaciones y un centro de inspección de vehículos, con 49 parqueos. Se ubica en Av. Lope de Vega Esq. Fantino Falco, Distrito Nacional. El inmueble cuenta con 1 inquilino y su ocupación es del 100%.
- Edificio Galerías 44, incorporado al Fondo en noviembre de 2021, el cual cuenta 4 niveles de locales comerciales y 172 parqueos. Se encuentra en la Calle Euclides Morillo, Arroyo Hondo, Distrito Nacional. Su ocupación es del 100%.

A nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 22 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 79,6% de los ingresos totales. Con todo, el Fondo mantiene

una moderada diversificación global. Sus contratos de alquiler son de largo plazo y mantiene una ocupación global en torno al 93%.

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

BUENA GENERACION DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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 los 4 primeros meses de 2022 el Fondo ha entregado dividendos por US\$ 26,0 por cuota.

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. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse con el objetivo de incrementar el retorno potencial del portafolio de inversión por hasta un 50% del patrimonio. La tasa máxima a la que se financie no puede ser mayor a dos veces la última tasa activa promedio ponderado para créditos de los bancos múltiples publicada por el Banco Central al momento del endeudamiento.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2022, los pasivos representaron un 2,1% del patrimonio y correspondían a cuentas por pagar y arrendamientos.

RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre mayo 2019 y mayo 2022, el Fondo alcanzó una rentabilidad promedio mensual de 0,57%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,0%. La rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo es de un 22,7% (no anualizada). Al cierre de diciembre de 2021 se observa un mejor desempeño en comparación a periodos anteriores, producto de un aumento de un 4,3% en la valorización de los activos y de la mejora en el nivel de ocupación de los inmuebles, así como la adquisición de otros activos inmobiliarios.

Por otro lado, el benchmark utilizado para comparar el rendimiento del Fondo es la Tasa Prime de Estados Unidos del mes a comparar, más ciento cincuenta puntos básicos.

VENCIMIENTO A LARGO PLAZO

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

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos

La estructura organizacional de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) está orientada para la correcta gestión de los fondos que administra.

En la Junta de Accionistas de la Administradora se toman las decisiones más relevantes para AFI Universal. Los accionistas de la Administradora pueden participar en estas decisiones, dentro de las que se encuentran modificaciones a los estatutos, modificaciones al capital, transferencia sustancial de activos, venta de la sociedad, entre otros.

El Consejo de Administración está formado por nueve miembros y tiene la función de elaborar y aprobar las Políticas de Inversión y las Políticas de Solución de Conflictos de Interés. Además, aprueba el programa anual de actividades control interno, los principios o lineamientos éticos, los indicadores de desempeño, la política de subcontratación y el presupuesto anual.

Dentro de los comités de apoyo al Consejo de Administración, está el Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, el cual, entre otras, debe evaluar los procedimientos contables y de control interno, relacionarse con el auditor externo, supervisar el procedimiento de auditoría interna y, en general, las obligaciones de cumplimiento regulatorio y la revisión del ambiente de control de la Administradora. También se encuentra el Comité de Gestión de Riesgos, que debe, entre otras funciones, informar de los riesgos de la AFI, reportar el análisis de sensibilidad del valor de la AFI y sus fondos, y aprobar las metodologías para identificar, medir, monitorear, controlar, informar y revelar los distintos riesgos de la Administradora y los fondos administrados.

El Vicepresidente Ejecutivo debe dirigir la organización velando por el cumplimiento de los objetivos planteados por el Consejo de Administración y la Presidencia, garantizando la integridad, transparencia y continuidad de la empresa, así como también la equidad y satisfacción de las necesidades de inversión de los clientes.

Para garantizar el cumplimiento de políticas, disposiciones legales y reglamentos establecidos, AFI Universal cuenta con un Ejecutivo de Control Interno, quien vela por el cumplimiento de los procedimientos y sistemas de control, permitiendo el desarrollo de sus operaciones de manera eficiente, pero con un apego estricto a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. El Ejecutivo de Control Interno reporta directamente al Consejo de Administración, proponiendo normas y políticas de control interno, además de elaborar y presentar informes de gestión. Asimismo, para garantizar su independencia y transparencia, esta posición no depende de la Vicepresidencia Ejecutiva.

El Comité de Inversiones es el encargado de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los fondos bajo administración. En sus sesiones requiere estar presentes el Vicepresidente Ejecutivo de la Administradora y el Administrador del fondo respectivo. Este comité debe estar integrado por tres miembros, siendo éste su quorum mínimo. La Dirección de Inversiones vela por el cumplimiento de las políticas de inversión y los lineamientos de inversión, según las decisiones definidas en el Comité de Inversiones; además, de prestar apoyo a los administradores de fondos y analizar los informes de estudios económicos, proponer y presentar la estructura de nuevos prospectos para nuevos fondos, y revisar y aprobar los

envíos de información sobre el portafolio de los fondos de inversión a los diferentes entes reguladores y entidades de control.

La Dirección Comercial tiene como objetivo establecer la estrategia comercial de AFI Universal. Esta área debe proponer, dirigir y controlar las estrategias de ventas, distribución y servicios al cliente, así como los objetivos y metas asociadas. Los Promotores de Inversión son los que están a cargo de dar a conocer e informar sobre el funcionamiento y las características de los fondos, de manera de atraer nuevos inversionistas. Dependen directamente del Director Comercial.

La Dirección de Operaciones tiene el rol de planificar, dirigir, medir y controlar los procedimientos operativos para garantizar una efectiva gestión de las operaciones de sus fondos. Es responsable de manejar los recursos técnicos, tecnológicos y humanos necesarios para asegurar su continuidad operacional. A su vez, debe procurar por la efectiva ejecución de convenios con entidades bancarias para gestionar los recursos de liquidez y las recaudaciones y giros a clientes en las mejores condiciones posibles.

La Dirección de Estructuración de Fondos Cerrados se encarga de dirigir, analizar, estructurar y ejecutar los procedimientos necesarios para el correcto funcionamiento de los fondos de inversión cerrados. Además, supervisa los sistemas de venta de colocación de dichos fondos, con la finalidad de atraer a potenciales inversionistas.

El área de Servicios de Tecnología es responsable de otorgar soporte tecnológico a la Administradora, para el correcto funcionamiento de la infraestructura tecnológica y de telecomunicaciones, con la finalidad de garantizar la continuidad de las operaciones y la integridad, confidencialidad y seguridad de la información y los datos. Reporta directamente a la Dirección de Operaciones.

El Oficial de Cumplimiento es el encargado de asegurar un adecuado sistema para prevenir delitos relacionados al lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, de manera de proteger las actuaciones y reputación de la Administradora del Grupo Universal al que pertenece. El Comité de Cumplimiento es el encargado de supervisar, apoyar y vigilar al Oficial de Cumplimiento a los fines de prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva.

Los ejecutivos principales de la Administradora son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero.

Si bien durante 2019 y 2020 la Administradora se adecuó al reglamento de Gobierno Corporativo promulgado por la SIMV, durante 2021 se realizaron algunas mejoras, en línea con lo sugerido por el regulador. Entre otras cosas, se realizaron algunas modificaciones menores al Código de Gobierno Corporativo y al Reglamento Interno del Consejo.

Por otra parte, AFI Universal, ante la pandemia global del Virus Covid-19, ha tomado medidas extraordinarias acordes a las recomendaciones de la autoridad. Actualmente se encuentran trabajando de manera presencial, si bien, cuentan con un plan de contingencia interno para sus colaboradores que garantiza la continuidad de operaciones y el resguardo de la información en caso de trabajar de manera remota.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se ajusta a la normativa vigente de manera que exista uniformidad entre las valorizaciones que se realicen por otras sociedades administradoras, tanto de las cuotas como de los activos de los fondos.

Los procesos de valoración de las inversiones están establecidos en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

Para la evaluación de inversiones y construcción de cartera de los fondos administrados, la Administradora se guía por los objetivos establecidos en el reglamento interno de cada uno de sus fondos, conforme a la normativa vigente.

Los objetivos de inversión de cada fondo son establecidos de acuerdo con los lineamientos entregados por el Consejo de Administración y la Vicepresidencia Ejecutiva.

AFI Universal en su Manual de Organización y Funciones detalla las funciones, características y requisitos que debe cumplir el Comité de Inversiones.

Dentro de los aspectos más importantes del Comité de Inversiones, se señala lo siguiente:

- Evalúa, recomienda y aprueba los lineamientos de inversión de los fondos.
- Vela por el cumplimiento de las políticas de inversión y administración de riesgos de los portafolios de los fondos.
- Establece los límites de inversión y analiza los posibles excesos de ellos.
- Identifica y analiza las oportunidades de inversión según las políticas de cada reglamento interno de los fondos.
- Evalúa y da seguimiento a los activos que integran los portafolios de inversión de cada uno de los fondos.
- Aprueba los emisores, contrapartes, fondos y mandatarios de la Administradora propuestos por el Administrador de Fondos.

El Comité de Inversiones debe estar formado por al menos tres miembros, los que serán designados por el Consejo de Administración o por la Asamblea de Accionistas. Los administradores de cada fondo serán miembros obligados al Comité, tendrán derecho a voz, pero no a voto.

Además, en el Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno se explican los procesos de estructuración y operaciones de los fondos.

Para cada tipo de fondo existen variables claves que se toman en cuenta para las decisiones de inversión

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos.

SISTEMAS DE CONTROL

La Administradora al ser filial del Grupo Universal está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno y riesgos, de la gestión contable, entre otros. Por otro lado, tiene el soporte de una plataforma tecnológica que respalda la operatividad del negocio, y un sistema operativo llamado Gestor Fondos, que incluye, entre otras cosas, módulos con capacidad para registrar pagos y cobros, manejo de cuentas bancarias, estados financieros, la gestión de tesorería de los fondos, administración de bienes inmuebles, etc.

Tal como establece la normativa, la Administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación, necesarios para el control de los fondos a gestionar.

Dentro de los manuales más relevantes para mitigar los riesgos se encuentran:

- Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno.
- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos.
- Manual de Prevención y Control del Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros.
- Políticas de Normas Internas de Conducta y Ética.
- Políticas de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Interés.

El informe que evalúa los procedimientos de verificación relacionados con la suficiencia de los mecanismos de control interno, realizado por una empresa de auditoría externa para el año 2021, deja en evidencia la eficiencia de los diversos controles evaluados, sin registrarse observaciones.

CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora posee Políticas de Normas Internas de Conducta y Ética en las que se detallan definiciones, procedimientos y estructuras destinadas al manejo de conflictos de interés en todos sus aspectos. Además, cuenta con Políticas para el Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Intereses, en las cuales se plantean los lineamientos para la mitigación de estos, así como las responsabilidades de las distintas partes.

En sus políticas, la información privilegiada se define como la información conocida antes de ser divulgada públicamente y que puede permitir anticipar movimientos de mercado o efectos relevantes en la valoración de los activos de un fondo y sus cuotas, creando potenciales escenarios de información asimétrica. Este tipo de información se identifica, entre otras, como:

- Información relativa a decisiones de inversión, incluyendo las discusiones, análisis y acuerdos del comité de inversiones de cada fondo, así como la ejecución de dichas operaciones.
- Información que no ha sido difundida al público y que puede influir en la decisión de suscribir o rescatar cuotas de un fondo.
- Ordenes de suscripción o rescate de cuotas pendientes de ejecución en un fondo abierto.
- Información relativa a los aportantes de un fondo.
- Información que la Administradora emita como hecho reservado.

Con respecto a esto, dentro de los deberes y obligaciones de los funcionarios de AFI Universal, se explicita la abstención de realizar operaciones utilizando este tipo de información o bien entregar esta información a terceros o realizar a estas mismas recomendaciones de inversión basadas en la información privilegiada. Asimismo, la Administradora establece medidas para impedir el flujo de información privilegiada entre las distintas áreas:

- Separaciones físicas y funcionales para las distintas áreas operativas, así como de cualquier otra entidad o del grupo económico o financiero al que pertenece.

- Establecimiento de manuales de operaciones que describen los responsables y procedimientos a realizarse, así como mecanismos de control interno aplicables al manejo y resguardo de la información.
- Establecimiento de medidas que permitan evaluar el comportamiento de los empleados y el seguimiento de sus operaciones.

Por otra parte, el segundo aspecto tratado en estos documentos desglosa el resto de los principios que deben cumplir los colaboradores de AFI Universal para realizar sus funciones de manera ética. Entre ellas se destacan:

- La importancia de que los funcionarios conozcan las leyes que se apliquen a la administración de fondos de inversión y velen por el cumplimiento de ellas.
- Tratar al cliente con respeto y lealtad, suministrando información clara y precisa, prevaleciendo los intereses de los inversionistas sobre cualquier otro (específicamente aquellos de la Administradora, sus accionistas, sus administradores y sus funcionarios) y sin privilegiar los intereses de un grupo de inversionistas sobre otros.
- Conocer los aspectos relacionados a prevención y control de lavado de activos y financiamiento al terrorismo para evitar el mal manejo de recursos.
- Actuar con profesionalismo, manteniendo separados los activos recibidos de sus clientes de los propios, mantener independencia de funciones y del personal responsable de la ejecución y abstenerse de realizar prácticas discriminatorias entre inversionistas y fondos. Asimismo, se explicita que se deben evitar cualquier situación que denote un potencial conflicto de interés.
- Actuar con confidencialidad con la información personal de clientes e inversionistas, como también con las operaciones realizadas y sus resultados.
- Entregar información de manera oportuna y transparente, para garantizar el derecho de los inversionistas a conocer el estado y evolución de su inversión.

Además, se detallan posibles situaciones generadoras de conflictos de interés que deben ser evitadas por los funcionarios como también las medidas para prevenir la ocurrencia de éstos, todo esto en un marco relacionado a la inversión de los fondos a gestionar, las relaciones entre éstos y las relaciones entre los fondos y las personas relacionadas a la Administradora, de manera de garantizar una gestión independiente y en interés de los inversionistas de los fondos. Entre algunas de las medidas se señala:

- Independencia de funciones y del personal responsable de su ejecución conforme a manuales que permitan diferenciar las labores y responsabilidades asignadas a los funcionarios responsables de la gestión y administración de los fondos.
- Dedicación exclusiva de los gerentes de los fondos de inversión y prohibición a éstos de administrar portafolios individuales.
- Los funcionarios encargados de la ejecución de operaciones de los fondos de inversión no podrán ser parte de las decisiones de inversión de dichos fondos.
- El Gerente y los miembros del Comité de Inversiones no podrán ejecutar operaciones para los fondos ni celebrar operaciones por cuenta propia (posición propia o con recursos propios) cuando se tenga como contraparte los fondos de inversión administrados por la sociedad.
- Cuando el funcionario se encuentre en una situación de la cual pueda inferir que es potencialmente generadora de un conflicto de interés en los términos definidos en los manuales o políticas que al interior de la entidad se han definido como pautas de

conducta de sus funcionarios, los propios de los organismos de vigilancia y control del mercado de valores y demás normatividad que deba ser atendidas deberá informar de ella a su superior jerárquico, quien a su vez reportará al Comité de Riesgos que definirá, según el caso, los medios o forma para resolver dicha situación.

En cuanto a la Política de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Intereses, ésta establece que las personas vinculadas por gestión, control o propiedad deberán reportar cualquier cambio relevante con relación a la información declarada, mientras que el Ejecutivo de Control interno es el encargado de solicitar las actualizaciones de la declaración de vinculados y aplicar los procedimientos de control interno correspondientes para asegurar el adecuado registro de vinculados en el sistema. Por otro lado, el Oficial de Cumplimiento debe informar al Ejecutivo de Control Interno sobre los casos de personas que identifique como vinculadas, dentro del proceso de debida diligencia que realiza a cada inversionista.

Por último, los manuales detallan las estructuras de la Administradora y el grupo para mantener, hacer seguimiento y velar por el cumplimiento de las políticas sobre conflictos de interés.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la Administradora, entregan una buena guía y controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos y las personas relacionadas.

PROPIEDAD

Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

La Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, con el objetivo de brindar a sus clientes la oportunidad de invertir en distintos instrumentos mediante fondos. AFI Universal es propiedad en un 99,99998% del Grupo Universal y en un 0,00002% del Ingeniero Ernesto Izquierdo.

El crecimiento de los activos administrados durante 2021 permitió a la Administradora incrementar sus ingresos por comisión un 49,8% con relación al cierre del año 2020. Por otra parte, los gastos operativos aumentaron solo un 15,0%, logrando un crecimiento de 152,0% en sus resultados operacionales. Adicionalmente, los ingresos financieros crecieron un 46,6%. Con todo, la utilidad neta en 2021 se situó en RD\$73,0 millones, monto superior a los RD\$60,0 millones obtenidos en 2020.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), que cambió el instrumento de medición de solvencia operacional para las SAFI, la administradora debió constituir una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante prenda constituida sobre valores de renta fija con una calificación de riesgo grado de inversión, a favor individual de cada uno de los fondos administrados. El mínimo actual de 0,9% sobre los activos administrados se incrementará gradualmente hasta alcanzar un 1% en el año 2023.

AMPLIA TRAYECTORIA DE SU GRUPO CONTROLADOR

AFI Universal es una filial del Grupo Universal S.A., holding con más de 55 años de experiencia en el mercado asegurador y financiero dominicano.

Con el objetivo incrementar su participación en el mercado dominicano, a partir de enero de 2013, se formó la sociedad holding Grupo Universal, S.A., con la intención de que fuese la propietaria de las empresas que conforman el grupo.

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana, con una participación de mercado del 21,7% al cierre de 2021.

Las otras empresas del grupo corresponden a ARS Universal, S.A., Asistencia Universal, S.A., Suplidora Propartes, S.A., Autonovo, S.R.L., Administraciones Universal, Unit, S.A. y Fiduciaria Universal, S.A. Esta última posee una calificación de riesgo "AA-sf" asignada por Feller Rate, la que implica que posee un alto nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA ADMINISTRADORA

Al cierre de mayo 2022, los activos bajo administración totalizaban RD\$26.766 millones (24,1% de crecimiento con relación al cierre de mayo 2021). Durante el último año se ve un alza en la participación de mercado, pasando de 17,4% al cierre de mayo 2021 a 19,3% al cierre de mayo de 2022, situándose en el segundo lugar de la industria.

Al cierre de mayo 2022, AFI Universal gestionaba ocho fondos de inversión:

- Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, con operaciones desde mayo de 2015, se orienta a la inversión en certificados a plazo de entidades financieras e instrumentos representativos de deuda de oferta pública, principalmente de corto y mediano plazo, en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2022, gestionó un patrimonio de RD\$1.199 millones, representando un 4,8% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo de Inversión Abierto Renta Valores, operativo desde enero de 2016, se orienta a la inversión en instrumentos de renta fija en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2022, gestionó un patrimonio de RD\$1.953 millones, representando un 7,7% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar, con operaciones desde febrero 2017, se orienta a la inversión en títulos del mercado de valores y certificados de depósito de las principales instituciones bancarias del país en dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2022, gestionó un patrimonio de USD\$77 millones, representando un 24,4% del segmento de fondos abiertos de renta fija en dólares.
- Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro, operativo desde julio de 2017, se orienta a la inversión en instrumentos de distinto tipo del mercado dominicano emitidos en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2022, gestionó un patrimonio de RD\$1.138 millones, representando un 4,5% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez, inició su periodo de suscripción en febrero de 2018, y se orienta a la inversión de corto plazo en depósitos financieros de entidades reguladas que posean grado de inversión. Al cierre de mayo 2022, gestionó un patrimonio de RD\$1.067 millones, representando un 4,2% del segmento

de fondos abiertos de renta fija en pesos. El Fondo está clasificado en "A+fa/M1" por Feller Rate.

- Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, inició sus operaciones en septiembre de 2018, y se orienta a la inversión en proyectos de desarrollo, a través del financiamiento a sociedades comerciales domiciliadas en República Dominicana. Al cierre de mayo 2022, gestionó un patrimonio de RD\$9.430 millones.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, operativo desde agosto de 2018, y se orienta a la inversión en activos inmobiliarios, con el fin de generar ingresos a través de la venta, usufructo, concesiones, alquiler o arrendamiento de estos activos inmobiliarios. Al cierre de mayo 2022, gestionó un patrimonio de USD\$111 millones, representando un 20,6% del segmento de fondos inmobiliarios. El Fondo está clasificado en "A-fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I, inició sus operaciones en agosto de 2021, y se orienta a la inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas. Al cierre de mayo 2022, gestionó un patrimonio de RD\$1.575 millones, representando un 6,4% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está clasificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

	Oct-20	Dic-20	Abr-21	Jul-21	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	A-fa (N)	A-fa	A-fa	A-fa	A-fa

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 muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas 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).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta- Analista principal
- Esteban Peñailillo - Analista secundario / Director Senior

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate 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. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.