

## **INFORME TRIMESTRAL**

**Período: octubre – diciembre 2024**



### **Representante Común de Aportantes**

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini  
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1  
Registro en la SIMV No. SVAE-015

## **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I**

Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-056**  
**SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION UNIVERSAL, S.A.**  
**(AFI UNIVERSAL)**

Dirección:

Torre Corporativa Hábitat Center, Piso 11, Av. Winston Churchill, Esq. C/  
Paseo de los Locutores  
Ens. Piantini, Distrito Nacional. República Dominicana.  
Registro Nacional de Contribuyente: 130-96368-1  
Número de Registro en Mercado de Valores de la Rep. Dom.: SIVAF-009

**CONTENIDO**

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta..... 3

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación..... 4

c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora; ..... 5

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa; ..... 5

e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión; ..... 5

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado; ..... 5

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía. .... 6

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo). .... 6

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión..... 6

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto..... 8

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda..... 8

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. .... 9

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. .... 11

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión..... 12

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal



del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

12

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....12

q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo del Fondo.....12

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).....12

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión.....13

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.....13

u) Otros.....13

v) Conclusion..... 14



10 de febrero 2025

## **INFORME**

A: Masa de Aportantes  
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

**El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.**

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

**a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.**

**Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal)** es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente Núm. 1-30-96368-1. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país; en consecuencia, para realizar actividades de inversión profesional y diversificada de los

10 de febrero 2025

recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en SIMV, bajo el número SIVAF-009 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I**, la Emisión Única del programa de emisiones de Cuarenta Mil (40,000) Cuotas de Participación, con el Número de Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores No. **SIVFIC-056** por un valor total de hasta RD\$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos con 00/100) compuesto por tramos. Fue aprobada por Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 29 de abril del año 2021, y autorizada por Acta de Reunión Extraordinaria del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) de fecha 17 de noviembre de 2020.

La duración del Fondo es de 25 años a partir de la emisión del primer tramo de la emisión única. **La fecha de vencimiento es 25 de agosto del 2046.**

**b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.**

El día 26 de diciembre del año 2022, el Fondo adquirió otro inmueble con el mismo objetivo de realizar un Proyecto de Viviendas, identificado con la designación catastral 505693453431, con una superficie de 64,535.58 mts<sup>2</sup>, ubicado en Higüey (Punta Cana), La Altagracia. A continuación, la información actualizada de valoración del referido inmueble.

Inmuebles	Adquisición		Tasación 2023	Tasación 2024
	Valor	Fecha		
BAK Punta Cana La Altagracia	USD\$1,550,000.00	8/6/2022	RD\$164,016,600.00	RD\$249,280,000.00



10 de febrero 2025

**c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;**

El Ejecutivo de Control Interno tiene como responsabilidad expresar una opinión sobre la gestión administrativa, de contaduría, de negocios, de inversiones y operaciones de la Sociedad y los Fondos administrados, conforme a los lineamientos establecidos en la norma de referencia.

El informe del ejecutivo de control interno al **31 de diciembre 2024** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo.

**d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;**

Pudimos comprobar el cumplimiento de esta obligación establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

**e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;**

Los auditores externos reportan en su carta de gerencia al cierre del **año 2023** una recomendación relativa a la gestión de entradas contables manuales. Esta recomendación ha sido acogida por la sociedad administradora del Fondo.

**f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;**

La Administradora nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron



10 de febrero 2025

conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

**g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.**

No aplica para este fondo.

**h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).**

El objeto del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (en lo adelante “el Fondo”) es invertir un mínimo de setenta por ciento (60%) de su portafolio de inversión en entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores y domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizadas en la República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas.

El 04 de febrero 2022 finalizó la Fase Pre-Operativa del Fondo, y se inicia la Fase Operativa, acorde a lo establecido en el punto 2.14 de su Reglamento Interno, el fondo cuenta con el plazo de tres (3) años para la adecuación a su política de inversión, el cual vence el 4 de febrero del 2025.

Al **31 de diciembre del 2024** el portafolio de inversión de SIVFIC-056 es de RD\$2,800,355,476.92 con la distribución siguiente:

- RD\$42,038,747.06 en **Sector Financiero.**
- RD\$2,509,036,729.86 **Sector Viviendas**
- RD\$ 249,280,000.00 en **Sector Inmobiliario**

**i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.**



10 de febrero 2025

CEVALDOM, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Revisamos el Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido entregados por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

### **Primer Tramo de 600 cuotas**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000 cada una para un total de RD\$60,000,000 (Sesenta Millones de Pesos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **600** cuotas, equivalentes a RD\$60,000,000.00.

### **Segundo Tramo de 10,000 cuotas**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000 cada una para un total de RD\$1,000,000,000 (Mil Millones de Pesos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **10,000** cuotas, equivalentes a RD\$1,009,330,504.66.

### **Tercer Tramo de 5,000 cuotas**

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000 cada una para un total de RD\$500,000,000 (Quinientos Millones de Pesos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **4,952** cuotas, equivalentes a RD\$500,029,989.08.

### **Cuarto Tramo de 2,900 cuotas**





10 de febrero 2025

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000 cada una para un total de RD\$290,000,000 (Doscientos noventa Millones de Pesos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **2,810** cuotas, equivalentes a RD\$290,022,886.53.

Total de cuotas colocadas al **31 de diciembre 2024: 18,362**

Fecha de vencimiento del Fondo: **25 de agosto 2046**

Durante el trimestre **octubre - diciembre 2024** no se realizaron colocaciones de cuotas de participación.

**j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.**

Calificación de Riesgo - Feller		
	Julio 2024	Enero 2025
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa

La calificación asignada, responde a, que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para el control y seguimiento, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana.

**Ver anexo Reporte.**

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

**k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.**

No aplica para este trimestre.



10 de febrero 2025

**I) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.**

Las informaciones de hechos relevantes y de calificación, valor de riesgo, patrimonio, entre otras, de interés de los aportantes se mantienen actualizadas y disponibles en la página web. [www.afiuniversal.com.do](http://www.afiuniversal.com.do)

A continuación, resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom.:

**Requerimientos / Estatus:**

**Diario:** ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.

- 1) La composición del portafolio de inversión;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, según la norma. Determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por



10 de febrero 2025

desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y

- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

### **Mensual**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A diciembre 2024.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2024.**

Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A diciembre 2024.**

- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 2024.**

### **Trimestral**

La información trimestral del Fondo fue enviada en o antes de la fecha límite establecida en el Calendario de Remisión de Información:

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2024.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2024.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2024.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2024.**



10 de febrero 2025

- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2024.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe).  
**Actualizado.**

### **Anual**

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2023.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2023.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2023.**
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A diciembre 2023.**
- Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A abril 2024.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **actualizado.**

**m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.**

No existe ningún evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.



**n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.**

Según informaciones recibidas, para el trimestre en cuestión, no ha sucedido irregularidad o incumplimiento en las obligaciones a cargo de la sociedad administradora.

**o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).**

A la fecha no existen eventos que pudieran impactar el funcionamiento del Fondo de Inversión.

**p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.**

No existe ninguna situación legal que afectara en el trimestre o hasta la fecha de este informe al fondo según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

**q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo del Fondo.**

Para el trimestre en cuestión no se realizaron modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo.

**r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).**



10 de febrero 2025

Para el trimestre en cuestión no se realizaron cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora.

**s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión.**

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del fondo.

**t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.**

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento de este.

**u) Otros.**

- **Distribución de Dividendos:** AFI Universal informó el día veinticuatro (24) de abril del dos mil veinticuatro (2024) que, el Comité de Inversiones en reunión ordinaria, conoció las ganancias líquidas del Fondo correspondientes al corte del **31 de diciembre del año 2023**. En ese sentido, los miembros del Comité de Inversiones del Fondo aprobaron por unanimidad de votos la No Distribución de dividendos para el cierre del año 2023, sobre la base de que la utilidad generada durante el periodo no corresponde a beneficios líquidos, sino a ganancias por valoración de la cartera de inversión.



10 de febrero 2025

- **Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes del Fondo:** celebrada mediante videoconferencia el día 24 de abril del año 2024.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **octubre - diciembre de 2024**. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Octubre	Noviembre	Diciembre
<b>Patrimonio</b>	2,485,504,800.92	2,481,251,922.62	2,781,767,444.00

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **octubre - diciembre 2024:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
11/6/2024	03-2024-006855	AFI UNIVERSAL NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE- INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMUN DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA I

## v) Conclusion

El **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (SIVFIC-056)** ha mantenido un desempeño estable durante el trimestre **octubre-diciembre 2024**, cumpliendo con su reglamento interno y las disposiciones regulatorias. No se reportaron incumplimientos en la administración del fondo, y la sociedad administradora ha remitido la información correspondiente a los aportantes dentro de los plazos establecidos.

En términos de **calificación de riesgo**, la emisión mantiene una calificación de "**BBBfa(N)**", otorgada por **Feller Rate**, lo que refleja una



10 de febrero 2025

administración estructurada y el respaldo del **Grupo Universal**. La calificación toma en cuenta la fase de desarrollo del fondo y su política de inversión.

No se registraron eventos adversos que afectaran la situación financiera o legal del fondo. Tampoco hubo conflictos de interés ni modificaciones en la estructura organizacional de la sociedad administradora.

En conclusión, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I mantiene una operativa estable y una adecuada gestión de sus inversiones, con una estrategia enfocada en el crecimiento y estabilidad del portafolio.

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**

Representante de Aportantes





26-Jul-2024 31-Ene-2025

Cuotas BBBfa (N) BBBfa

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

### INDICADORES FINANCIEROS

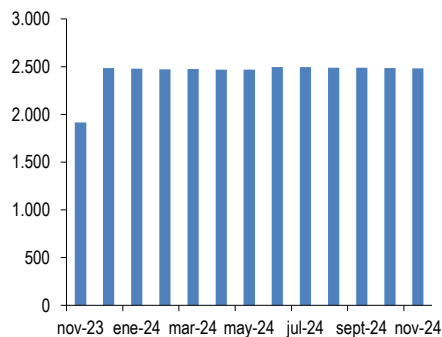
	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Activos administrados (MM RD\$)	1.618,8	2.547	2.562
Patrimonio (MM RD\$)	1.614,4	2.484	2.481
Valor Cuota (MRD\$)	103,81	135,25	135,13
Rentabilidad acumulada*	2,49%	30,3%	-0,1%
N° de Cuotas	15.552	18.362	18.362

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

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

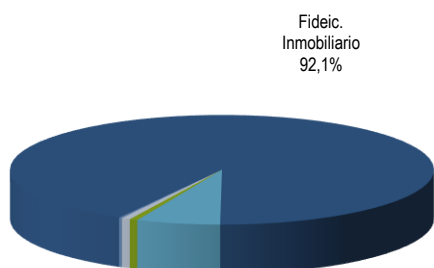
### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En millones de pesos dominicanos



### COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2024



Inv. en RF y RV 0,7%

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

## FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (SIVFIC-056), responde a, que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para el control y seguimiento, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, la calificación considera, una baja liquidez de cartera, la larga duración del Fondo, aunque consistente con el objetivo de inversión, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

### — CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo invierte principalmente 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.

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

El Fondo comenzó a colocarse en agosto de 2021 con la colocación de 600 cuotas. En febrero 2022 colocaron 10.000 cuotas, alcanzando el número de cuotas de participación necesarias para el mínimo del activo administrado iniciándose así la Fase Operativa, acorde a lo establecido en el reglamento interno. En tanto, en abril 2022 y febrero 2023 se colocaron 7.762 cuotas adicionales, alcanzando un 45,9% de su programa de emisiones.

Al cierre de noviembre 2024, el Fondo administró un patrimonio total de RD\$2.481 millones, representando un 3,7% de la Administradora y un 2,3% del total de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos. Entre noviembre de 2023 y noviembre de 2024 el patrimonio creció un 29,6%, explicado por una revalorización del portafolio.

### — CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2024, el activo del Fondo estuvo compuesto por fideicomisos inmobiliarios (92,1%), activos inmobiliarios (6,4%), préstamos objeto de inversión (0,6%), fondos de inversión abiertos (0,6%) e inversiones en instrumentos de renta fija (0,05%). El porcentaje restante corresponde a caja y otros activos. Los proyectos se encuentran ubicados tanto en sectores urbanos como Santiago, Santo Domingo y Distrito nacional, como en sectores turísticos como Samaná, San Pedro de Macorís, Bávaro y Juan Dolio. En cuanto a segmentos, los proyectos corresponden a un 45% a viviendas de bajo costo, 31% turismo y 24% urbano. Los tres mayores emisores representan el 63% del portafolio. De esta manera, la cartera presenta una moderada diversificación.

Según una modificación al reglamento interno el Fondo aprobada en febrero de 2023, el Fondo cuenta con un Período de Adecuación a la Política de Inversión y a la Política de

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

Diversificación, que consiste en hasta 3 años contados a partir del día de inicio de la Fase Operativa, la cual se cumplirá el próximo 4 de febrero de 2025.

Por otra parte, casi el 100% de la cartera se mantenía invertida en instrumentos denominados en pesos dominicanos, presentando una nula exposición al tipo de cambio.

#### — BAJA LIQUIDEZ DE CARTERA

El tipo de inversión objetivo del Fondo implica una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no cuentan con un mercado secundario. La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y los flujos provenientes de las inversiones que alcancen su fase de liquidación y aún no hayan sido asignadas a nuevos proyectos.

#### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2024, los pasivos representaban un 3,3% del patrimonio, los que correspondían principalmente a cuentas por pagar. Éstas registran un alza en diciembre de 2023, dado el registro de las comisiones por desempeño por pagar, las cuales al cierre de noviembre de 2024 continuaban acumulándose. El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio.

#### — RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre noviembre 2021 y noviembre 2024, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 33,2%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 29,7%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados de desarrollo en pesos y con una mayor volatilidad en el retorno, traduciéndose en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

Estos niveles de rentabilidad se explican porque en diciembre de 2023 se observó un incremento de casi un 30% del valor cuota, dada una revalorización de un 53% de los fideicomisos y de un 34% de los terrenos.

Si bien, durante 2024, hasta el cierre de noviembre, la rentabilidad del Fondo ha sido negativa. El bajo rendimiento se explica porque el Fondo invierte en fideicomisos de proyectos inmobiliarios en construcción, que, por su fase operativa y contable, no muestran retornos hasta que comience su liquidación.

#### — VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene vencimiento en agosto de 2046. El plazo es consistente con el objetivo de inversión y con su estrategia.

#### — OTROS FACTORES

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

parte, el tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

**FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN****FORTALEZAS**

- Fondo gestionado por AFI Universal, administradora que posee un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos.
- Administradora perteneciente al Grupo Universal, que posee una amplia experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana.

**RIESGOS**

- Baja liquidez de cartera.
- Larga duración del Fondo, aunque consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

	Abr-22	Jul-22	27-Ene-23	31-Ene-24	26-Jul-24	31-Ene-25
Cuotas	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa

### RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	2021	2022	2023	Nov. 24
Efectivo y Equivalente	8.871	9.808	14.112	5.842
Inversiones	20.118	1.091.693	2.256.913	2.376.482
Otros Activos	32.404	517.258	275.920	180.122
Total Activos	61.393	1.618.758	2.546.945	2.562.447
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	618	4.317	63.417	81.195
Total Pasivos	618	4.317	63.417	81.195
Patrimonio	60.775	1.614.441	2.483.527	2.481.252
Ingresos	2.408	79.426	682.180	47.839
Gastos	1.053	30.793	100.375	50.114
Utilidad (pérdida) Neta	1.355	48.633	581.804	-2.276
Endeudamiento Global*	1,0%	0,3%	2,6%	3,3%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	32,8%	67,4%	88,6%	92,7%
Utilidad sobre Inversiones**	6,7%	8,7%	34,7%	-0,1%
Utilidad sobre Ingresos	56,3%	61,2%	85,3%	-4,8%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021, 2022 y 2023 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

\*Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

## NOMENCLATURA

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

## CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

### ANÁLISIS:

- Andrea Huerta – Analista Principal

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