

INFORME TRIMESTRAL

Período: enero - marzo 2025



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 II

Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-070**
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. Rep. Dom.
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;.....	4
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.....	5
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.	7
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	8
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere 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.	11

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.).....11

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....11

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 con relación al fondo de inversión..... 12

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..... 12

u) Otros. 13



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

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 II**, 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-070** 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 mediante Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 23 de mayo del año 2023, 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 14 de febrero 2023, inscrito en el Registro del Mercado de Valores en fecha 06 de junio 2023.

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 29 de septiembre del 2048.**

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

No aplica para el trimestre en cuestión.

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 marzo 2025** 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** unas recomendaciones relativas a la gestión de entradas contables manuales. Estas recomendaciones han sido acogidas 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 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 principal del Fondo es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de un mínimo de sesenta por ciento (60%) y hasta un máximo del cien por ciento (100%) del portafolio de inversión en valores representativos de valores representativos de capital y valores representativos de deuda no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de entidades objeto de inversión y Objetivo del Fondo de Inversión fideicomisos, domiciliados en la República Dominicana, que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas. Con este objetivo se busca promover en la población general de la República Dominicana el acceso a una vivienda. A la fecha de este reporte el Fondo se encuentra en proceso de emisión de cuotas del primer tramo.

Al **31 de marzo del 2025** el portafolio de inversión de SIVFIC-070 es de RD\$927,059,012.14 con la distribución siguiente:

- RD\$128,091,937.46 **en Sector Financiero.**
- RD\$798,967,074.68 **en Sector inmobiliario.**

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

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 5,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000 cada una para un total de RD\$500,000,000.00.

Total de cuotas de participación colocadas **5,000** cuotas, equivalentes a RD\$500,000,000.00.

Segundo tramo de 1,200 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000 cada una para un total de RD\$120,000,000.00

En fecha 8 de abril del 2024, el fondo informó que las cuotas fueron adjudicadas **1,200** equivalentes a RD\$125,280,999.63.

Total de cuotas de participación colocadas al **31 de marzo 2025: 6,200** **cuotas.**

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 (N)

La calificación **“BBBfa (N)”** asignada a las cuotas del Fondo 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 la cartera en etapa de formación, una baja liquidez de cartera, una moderada exposición al tipo de cambio, la larga duración del Fondo, aunque consistente con el objetivo de inversión, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.



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.

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.

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

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 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 marzo 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A marzo 2025.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A marzo 2025.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A marzo 2025.**

Trimestral:

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**



- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A marzo 2025.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A marzo 2025.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A enero 2025.**

Anual:

La administradora nos informa que la información anual que debe remitirse al regulador correspondiente al cierre del año **2024** será enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información.

- 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 enero 2025.**

- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **No aplica.**

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).

Para el trimestre en cuestión no se presentaron cambios significativos en la estructura organizacional.

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 con relación al 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.

1 – Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes: El 23 de abril del año 2024 a las 11:00 a.m. de forma virtual, fue celebrada la Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes que conoce asuntos Ordinarios, en la que fueron aprobadas por unanimidad de votos de los aportantes presentes o debidamente representados.

2– El dictamen de los estados financieros al **31 de diciembre del 2023**, no presentan salvedades.

3– En fecha 28 de febrero del 2025, la administradora informó, mediante hecho relevante **03-2025-001490**, la rectificación en la publicación del indicador de comparación de rendimiento. Esta información está publicada en la página web de la administradora, en la sección “Hechos relevantes del fondo”, correspondiente Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo de Viviendas en República Dominicana II, donde además se encuentra un archivo que contiene un comparativo histórico de la rentabilidad del fondo con su índice de referencia.

4– Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **enero – marzo de 2025**. 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.

	Enero	Febrero	Marzo
Patrimonio	856,178,940.15	859,499,175.77	861,805,958.20

4 – Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **enero – marzo 2025:**



SIVFIC-070 Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la Rep. Dom. II
07 de mayo 2025

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
31/1/2025	03-2025-000778	AFI UNIVERSAL NOTIFICA ACTUALIZACION DE CALIFICACION DE RIESGOS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA II (SIVFIC-070)
10/2/2025	03-2025-001126	AFI UNIVERSAL NOTIFICA COMO HECHO RELEVANTE EL INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTECOMUN DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA II
28/2/2025	03-2025-001488	HECHO RELEVANTE- RECTIFICACION EN EL INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTECOMUN DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA II
28/2/2025	03-2025-001490	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA RECTIFICACION EN LA PUBLICACION DEL INDICADOR DE COMPARACION RENDIMIENTO FONDO DE INVERSION CERRADO DESARROLLO DE VIVIENDAS EN REPUBLICA DOMINICANA II (SIVFIC-070)
28/3/2025	03-2025-002007	TOMA DE DECISION SOBRE DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS II AL CIERRE DEL 2024

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes



26-Jul-2024 31-Ene-2025

Cuotas BBBfa (N) BBBfa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Dic-23 Nov-24

Activos administrados (MM RD\$)	512	681
Patrimonio (MM RD\$)	510	679
Valor Cuota (M RD\$)	102,05	109,59
Rentabilidad acumulada	2,02%*	7,4%**
N° de Cuotas	5.000	6.200

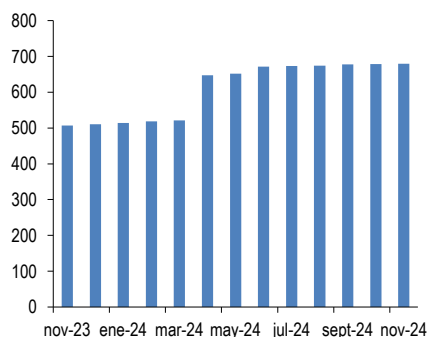
Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

* Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, en octubre 2023.

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

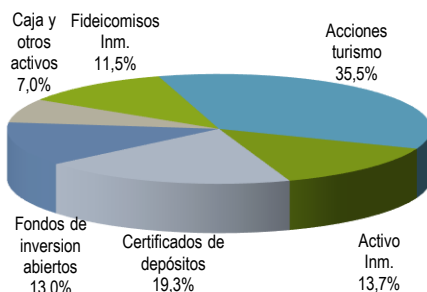
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En millones de pesos dominicanos



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2024



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 II (SIVFIC-070) 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 la cartera en etapa de formación, una baja liquidez de cartera, una moderada exposición al tipo de cambio, la larga duración del Fondo, aunque consistente con el objetivo de inversión, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

— 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 septiembre de 2023 con la colocación de 5.000 cuotas. En abril de 2024 colocó 1.200 cuotas adicionales, alcanzando un 15,5% del total del programa de emisiones.

Al cierre de noviembre 2024, el Fondo administró un patrimonio total de RD\$679 millones, representando un 1,0% de la Administradora y un 0,6% 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 nuevas colocaciones.

— CARTERA DE INVERSIONES

Actualmente el Fondo se encuentra en la etapa operativa, contando hasta octubre de 2026 para adecuarse a los límites reglamentarios establecidos. Al cierre de noviembre 2024, el activo del Fondo estuvo compuesto por acciones del sector turismo (35,5%), certificados de depósitos (19,3%), activo inmobiliario (13,7%), fondos de inversión abiertos (13,0%) y fideicomiso inmobiliario (11,5%). El porcentaje restante corresponde a caja y otros activos (7,0%). Los proyectos inmobiliarios, a través de acciones y de fideicomiso, se encuentran ubicados tanto en sectores urbanos como Santo Domingo y en sectores turísticos como Punta Cana. En tanto, en activos inmobiliarios se encuentra 1 terreno para un proyecto turístico en el sector de Bávaro.

Se espera que la cartera del Fondo cuente con una moderada diversificación en el largo plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 30% de su portafolio en una misma sociedad.

Por otra parte, 13% de la cartera se mantenía invertida en instrumentos denominados en dólares, presentando una moderada exposición al tipo de cambio.

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

— 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. El reglamento contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio. Al cierre de noviembre 2024, los pasivos representaban un 0,3% del patrimonio, los que correspondían principalmente a cuentas por pagar.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo hasta el cierre de noviembre 2024 alcanzó un 9,6%, lo que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,9%.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene vencimiento en octubre de 2048. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión.

— 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

- Cartera en etapa de formación.
- Baja liquidez de cartera.
- Moderada exposición al tipo de cambio.
- 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.

	06-Sep-23	31-Ene-24	26-Jul-24	31-Ene-25
Cuotas	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	dic-23	nov-24
Efectivo y Equivalente	7.689	45.571
Inversiones	504.113	225.321
Otros Activos	257	410.502
Total Activos	512.059	681.394
Pasivos Financieros	-	-
Otros Pasivos	1.785	1.953
Total Pasivos	1.785	1.953
Patrimonio	510.274	679.441
Ingresos	14.313	57.761
Gastos	3.494	13.755
Utilidad (pérdida) Neta	10.819	44.006
Endeudamiento Global*	0,3%	0,3%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	98,4%	33,1%
Utilidad sobre Inversiones**	-	13,2%
Utilidad sobre Ingresos	75,6%	76,2%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEEF auditados al cierre de diciembre 2023 y EEEF 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.