

## **INFORME TRIMESTRAL**

**Período: Julio - septiembre 2023**



### **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. ....	4
b) Valor actualizado de las garantías prendarias y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen. ....	5
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; .....	6
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; .....	7
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; .....	7
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; .....	7
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía. ....	7
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). ....	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. ....	8
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. ....	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. ....	10
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. ....	10
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. ....	13
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. ....	13
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.). ....	13
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión. ....	14
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo. ....	14
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). ....	14
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 al fondo de inversión. ....	14

**SIVFIC-056 Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la Rep. Dom. I**  
**Informe septiembre 2023**  
03 de noviembre 2023

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.

15

u)Otros.....15

## **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

**SIVFIC-056 Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la Rep. Dom. I**  
**Informe septiembre 2023**  
03 de noviembre 2023

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 22 de enero 2022, el Fondo adquirió un inmueble con el objetivo de realizar un Proyecto de Viviendas, bajo designación catastral 41430559719, con superficie de 3,446.37 mt<sup>2</sup>., ubicado en la Terrenas Samaná.

Inmuebles	Adquisición		Tasador	Tasación 2022
	Valor	Fecha		
Playa Bonita, Terrenas Samaná	USD\$1,300,000.00	13/01/2022	HO Bello & Martinez SRL	\$ 75,130,000.00
		22/01/2022	Ing. Bienvenido De Los Santos	\$ 75,130,000.00
		2/12/2022	Neparo	\$ 76,515,801.85

La tasa de cambio al día 22 enero 2022 era de RD\$57.79230, en los reportes de tasaciones tiene una tasa de RD\$57.78.

La Tasa de cambio al día 02 diciembre 2022 en los reportes de tasaciones tiene una tasa de RD\$55.0299.

**SIVFIC-056 Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la Rep. Dom. I**  
**Informe septiembre 2023**  
 03 de noviembre 2023

El día 12 de octubre del año 2022, el Fondo adquirió otro inmueble con el mismo objetivo de realizar un Proyecto de Viviendas, identificado como Parcela 220-A-7, con matrícula 3000436922, con una superficie de 2,641.50 mts<sup>2</sup>, ubicado en San José de los Llanos (Juan Dolio), San Pedro de Macorís.

Inmuebles	Adquisición		Tasador	Tasación 2022
	Valor	Fecha		
Labrad Juan Dolio San Pedro de Macorís	USD\$1,188,675.00	2/3/2022	Tasaciones Exactas	US\$1,548,900.00
		4/8/2022	Tasawim, Tasaciones y Agrimensura	US\$1,378,597.91

La tasa de cambio al día 12 de octubre 2022 era de RD\$54.55.

La tasa de cambio al día 04 de agosto 2022 en los reportes de tasaciones tiene una tasa de RD\$54.4031.

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.

Inmuebles	Adquisición		Tasador	Tasación 2022
	Valor	Fecha		
BAK Punta Cana La Altagracia	USD\$1,550,000.00	8/6/2022	Cortina Rua, SRL	RD\$110,041,553.53
		15/06/2022	Incasa, Ingeniería Avanzada, SRL	RD\$148,432,000.00

La Tasa de cambio al día 26 de diciembre 2022 era de RD\$56.0918.

- 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 **30 de septiembre 2023** 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 2022 una recomendación relativa a la gestión de entradas contables manuales. Esta recomendación ha sido acogida por la administración 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 del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana l (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 **30 de septiembre del 2023** el portafolio de inversión de SIVFIC-056 cerró con la distribución siguiente:

- RD\$ 49,663,077.85 en Gobierno.
- RD\$ 235,331,062.93 en Sector Inmobiliario.
- RD\$ 1,609,654,356.01 en Sector Financiero
- RD\$ 16,356,164.38 en Sector desarrollo de Infraestructuras.

**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 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**

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.

Durante el trimestre julio-septiembre 2023 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		
	<b>Enero 2023</b>	<b>Julio 2023</b>
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

La calificación asignada responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación que es gestionado por una administradora que posee un buen 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.

**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](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:**

**SIVFIC-056 Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la Rep. Dom. I**  
Informe **septiembre 2023**  
03 de noviembre 2023

**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 septiembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A septiembre 2023.**

**SIVFIC-056 Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la Rep. Dom. I**  
Informe **septiembre 2023**  
03 de noviembre 2023

- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A septiembre 2023.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A septiembre 2023.**

### **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 septiembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2023.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2023.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A septiembre 2023.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A septiembre 2023.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A septiembre 2023**

### **Anual**

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2022.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2022.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2022.**

**SIVFIC-056 Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la Rep. Dom. I**  
Informe **septiembre 2023**  
03 de noviembre 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 2022.**
- 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 2023.**
- 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).

Para el trimestre en cuestión, el consejo de administración tomó conocimiento y aprobaron la renuncia presentada por el Sr. Domingo Ernesto Pichardo Baba y, por tanto, el cese de sus funciones como Vicepresidente Ejecutivo de la sociedad con efectividad a partir del día treinta (30) de septiembre del año dos mil veintitrés (2023). En ese sentido, en la misma reunión, los miembros del Consejo de Administración AFI Universal designaron al Sr. Diego Luis Mera Fernández como Vicepresidente Ejecutivo de la sociedad, efectivo a partir del día uno (01) de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

También, tiene a bien informar, la salida de la Srta. Nathalie Cristina Paulino Guerrero inscrita en el Registro del Mercado de Valores como promotora de inversión con el número SIVPFI-004, quien se desempeñaba como Gerente Promotor de Inversión, con efectividad al día tres (03) de julio del año dos mil veintitrés (2023).

**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 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 del mismo.

**u) Otros.**

**Decisión sobre Dividendos:** el día dieciocho (18) de abril del dos mil veintitrés (2023), el Comité de Inversiones del Fondo, en reunión ordinaria, conoció el estatus financiero del Fondo correspondientes al corte del 31 de diciembre del año dos mil veintidós (2022), comprobando que a dicho corte no se generaron beneficios líquidos.

**Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes del Fondo:** celebrada mediante videoconferencia el día 25 de abril del año 2023.

**Rectificación de valor cuota Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo de Viviendas en República Dominicana (SIVFIC-056):** el 22 de junio 2022 AFI Universal informa a la Superintendencia del Mercado de Valores que el miércoles 21 de junio 2023 se realizó un registro contable que erróneamente afectó las cuentas de gastos, lo cual causó una disminución en el valor cuota. Por tal motivo, se procedió a reversar y reprocesar las operaciones de este fondo.

	27.Ene. 2023	28.Jul. 2023
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

### INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Dic-22	May-23
Activos administrados (MM RD\$)	61,4	1.618,8	1.907
Patrimonio (MM RD\$)	60,8	1.614,4	1.901
Valor Cuota (MRD\$)	101,29	103,81	103,54
Rentabilidad acumulada*	1,24%*	2,49%**	-0,26%**
N° de Cuotas	600	15.552	18.362

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEEF auditados al cierre de diciembre 2021 y 2022 y EEEF interinos al cierre de mayo 2023.

\*Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, en agosto 2021.

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

## FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I tiene como objetivo invertir 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.

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, 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, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

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

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 58 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 “AA-af”. Al cierre de mayo 2023, la administradora manejaba ocho fondos de inversión, totalizando RD\$28.939 millones en activos y una participación de mercado del 18,1%, ubicándose en el segundo 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 mayo 2023, el Fondo administró un patrimonio total de RD\$1.901 millones, representando un 6,6% de la Administradora y un 5,5% del total de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2023, el activo del Fondo estuvo compuesto por fideicomisos para el desarrollo de viviendas (41,8%), inversiones en instrumentos de renta fija (23,9%), fondos de inversión abiertos (19,1%), activos inmobiliarios (12,3%), fondos de inversión inmobiliarios (1,0%) y préstamos objeto de inversión (0,8%). El porcentaje restante corresponde a caja y otros activos.

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

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.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2023, los pasivos representaban un 0,3% del patrimonio, los que correspondían principalmente a cuentas por pagar. El reglamento contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio.

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



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 alcanzó un 3,5%.

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

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido 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 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

##### FORTALEZAS

- Administradora 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.
- Pertenece al Grupo Universal, que posee una gran posición de mercado en el área de seguros en República Dominicana.

##### RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Baja liquidez de cartera.
- Larga duración del Fondo, consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en entidades y fideicomisos no registradas, partícipes del desarrollo de viviendas

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I tiene como objetivo invertir 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.

Los sectores de viviendas que el Fondo proyecta invertir son:

### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



- Viviendas de bajo costo desarrolladas bajo proyectos que cuenten o estén en proceso de obtener la calificación de vivienda de bajo costo emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), en sus distintas fases (diseño, licenciamiento, construcción y terminación).
- Viviendas Turísticas desarrolladas bajo proyectos que cuenten o estén en proceso de obtener la resolución definitiva por parte del Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR), en sus distintas fases (diseño, licenciamiento, construcción y terminación).
- Viviendas Urbanas en sus distintas fases (diseño, licenciamiento, construcción y terminación).

Entre los instrumentos objetivo representativos de deuda y capital que puede invertir el Fondo se encuentran: derechos fiduciarios, acciones comunes, acciones preferidas, cuotas sociales comunes, cuotas sociales preferidas, deuda senior, deuda subordinada o mezzanine o deuda privada. Para ser elegibles estos instrumentos como mecanismo de inversión deben cumplirse algunas condiciones detalladas en el reglamento interno del Fondo.

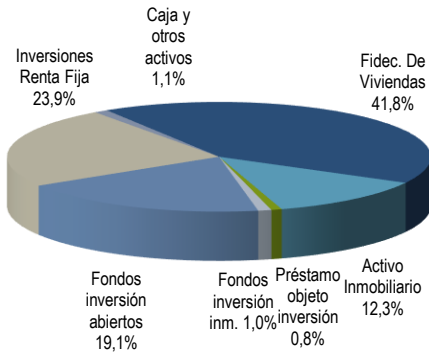
Adicionalmente el Fondo puede invertir hasta un 40% de su portafolio en valores de renta fija y renta variable de oferta pública, bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional, proyectos inmobiliarios, cuotas de participación en otros fondos de inversión abiertos y cerrados, depósitos en entidades nacionales y valores representativos de capital y deuda de entidades y fideicomisos que participen en los sectores comercio, industria, eléctrico, logística, transporte, educación, turismo, salud, telecomunicaciones, agropecuaria y zonas francas.

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

- Al menos un 60% de su portafolio debe estar invertido en su objetivo.
- El Fondo puede invertir en valores representativos de deuda y valores de renta fija deuda de oferta pública de personas vinculadas a la Sociedad Administradora, siempre y cuando los mismos cuenten con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión. El monto consolidado de todas las inversiones del Fondo en valores emitidos por personas vinculadas a la Sociedad Administradora no puede superar el 20% del portafolio de inversión.
- El Fondo puede invertir en valores representativos de capital y valores de renta variable de oferta pública de personas vinculadas a la Sociedad Administradora, siempre y cuando el monto consolidado de todas las inversiones del Fondo en valores emitidos por personas vinculadas a la Sociedad Administradora no supere el 20% del portafolio de inversión.
- El Fondo puede invertir hasta el 30% de su portafolio en valores o instrumentos emitidos por una misma entidad o fideicomiso. Y hasta un 50% en un mismo grupo económico.
- El Fondo puede invertir hasta el 30% del portafolio en instrumentos denominados en dólares de Estados Unidos. La inversión mínima en pesos dominicanos es de 70% del portafolio.
- El Fondo no puede invertir en valores de renta fija ni en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del comité de inversiones.
- El Fondo puede mantener como parte de la gestión de liquidez hasta un 40% del patrimonio neto en cuentas bancarias corrientes o de ahorro, inversiones de corto plazo fácilmente liquidables o cuotas de participación de fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia.
- El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio. Estas facilidades de crédito serían repagadas en un plazo determinado basado en el flujo de las inversiones del Fondo, así como la liquidación de ciertos activos del Fondo. El destino de los recursos obtenidos de los financiamientos sería complementar las inversiones de capital del Fondo y así aumentar el monto total de activos productivos, con la posibilidad de generar mayores recursos.

### COMPOSICIÓN ACTIVOS

Al cierre de mayo 2023



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 Diversificación, que consiste en hasta 3 años contados a partir del día de inicio de la Fase Operativa. Este plazo podrá ser prorrogado, de manera excepcional, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores, previa solicitud por escrito de AFI Universal debidamente motivada y acompañada de un estudio de factibilidad que sustente la medida requerida. En caso de ser otorgada la prórroga no podrá exceder el plazo de dos 2 años.

## EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

### CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2022 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2021, sus activos crecieron 25,4 veces producto de nuevas colocaciones. Por su parte, los pasivos alcanzaron los 0,3% y correspondían fundamentalmente a cuentas por pagar. El beneficio neto del periodo fue de RD\$49 millones, que representa un alza de 34,9 veces en relación con el año 2021, y se explicó fundamentalmente por el crecimiento de los ingresos financieros.

Al cierre de mayo 2023, el Fondo administró un patrimonio total de RD\$1.901 millones, representando un 6,6% de la Administradora y un 5,5% del total de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos. En los últimos doce meses este segmento ha experimentado un crecimiento sostenido producto de las colocaciones de nuevos fondos y tramos adicionales de fondos ya operativos, en tanto que revalorizaciones de activos también han contribuido al crecimiento, pero en menor medida que las colocaciones de cuotas.

### CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2023, el activo del Fondo estuvo compuesto por fideicomisos para el desarrollo de viviendas (41,8%), inversiones en instrumentos de renta fija (23,9%), fondos de inversión abiertos (19,1%), activos inmobiliarios (12,3%), fondos de inversión inmobiliarios (1,0%) y préstamos objeto de inversión (0,8%). El porcentaje restante corresponde a caja y otros activos.

Los fideicomisos corresponden a proyectos en desarrollo, en etapa inicial o de construcción:

- Fideicomiso de desarrollo inmobiliario y de garantía Torres Jardines del Parque (urbano).
- Fideicomiso desarrollo inmobiliario Naroa (turístico).
- Fideicomiso de inversión y desarrollo Murales (urbano).
- Fideicomiso Irrevocable De Desarrollo Inmobiliario y Administración Vista Bonita (turístico).

- Fideicomiso de desarrollo inmobiliario de viviendas de bajo costo en Santo Domingo Norte (viviendas de bajo costo).

En tanto, los activos inmobiliarios corresponden a terrenos para proyectos turísticos:

- Vista Bonita Samaná (turístico).
- Juan Dolió (turístico).
- Bak- Bávaro Punta Cana (urbano- turístico).

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 y Bávaro.

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

## 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 reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio, este endeudamiento se puede realizar en pesos dominicanos y a una tasa máxima no superior a la tasa de interés activa promedio ponderada (TIAPP) no preliminar en pesos dominicanos más un margen de 10%.

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2023, los pasivos representaban un 0,3% del patrimonio, los que correspondían principalmente a cuentas por pagar.

## RENTABILIDAD DEL FONDO

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 mayo 2023 alcanzó un 3,5% (no anualizada).

Durante 2023, hasta el cierre de mayo, 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 EN EL LARGO PLAZO

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

## ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora con un alto 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 siete 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. Y finalmente el Comité de Cumplimiento PLAFT, el cual debe revisar periódicamente las políticas, procedimientos y controles aprobadas por el Consejo de Administración e implementados por la Administradora para cumplir con las disposiciones para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva previstos en las leyes aplicables. En tanto, se encuentran tercerizadas las responsabilidades del Comité de Nombramiento y Remuneraciones, y del Comité de Gobierno Corporativo en los comités equivalentes creados a nivel del Consejo de Administración de Grupo Universal.

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 y 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 Inversiones es responsable de la obtención de una adecuada combinación de rentabilidad-riesgo de los recursos invertidos en los diferentes instrumentos financieros y activos de los fondos de inversión, siguiendo los lineamientos estipulados en los prospectos, reglamentos y políticas de inversión de cada fondo y direccionados por las decisiones del Comité de Inversiones.

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, cumpliendo con la normativa, política y procedimientos establecidos. 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.

Durante diciembre de 2022 y comienzos del 2023, la Administradora tuvo algunos cambios internos, principalmente relacionados con la composición del Consejo de Administración, Comité de Riesgos, Comité de Inversiones y Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio. Asimismo, en enero de 2023 se cambió el domicilio social de la Administradora.

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

## FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora

cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

En tanto, Grupo Universal abraza proyectos y alianzas que generan un impacto positivo en temas como reducción de huella de carbono, conservación de fuentes acuíferas y protección de la biodiversidad, así como también apoya a instituciones que trabajan en el área de salud, cultura y deportes. Entre las alianzas estratégicas están Misión Rescate Lista Roja, Sanar una Nación, Creando Sueños Olímpicos (CRESO), Fondo Agua de Santos Domingo y Fondo de Agua del Yaque del Norte.

En tanto AFI Universal dedicó grandes esfuerzos a los fondos cerrados de inversión para proyectos de viviendas económicas que faciliten mejorar la calidad de vida de los segmentos de bajos ingresos. Asimismo, el Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicana cuenta con 4 grandes proyectos, los cuales crean impacto social, particularmente en la generación de energía y en la sostenibilidad.

## 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 PORTFOLIOS

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.

Existe un Comité de inversión para cada uno de los fondos administrados, los cuales son independientes en sus funciones conforme las disposiciones legales en materia de gestión de fondos de inversión, el detalle de su composición y funciones. Cada comité de Inversiones debe estar

formado por al menos tres miembros. Los administradores de cada fondo serán miembros obligados al Comité, tendrán derecho a voz, pero no a voto. Para cada tipo de fondo existen variables claves que se toman en cuenta para las decisiones de inversión.

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

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la construcción de portafolios para cada fondo gestionado.

## 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.

La Administradora cuenta con el Comité de Gestión de Riesgos, el cual tiene la función de evaluar y proponer al Consejo de Administración, las políticas y procedimientos de gestión de riesgos que permitan preservar una adecuada estabilidad financiera y cumplir con las obligaciones que contraiga, así como actuar siempre en el mejor interés de cada fondo de inversión, enmarcarse dentro de las políticas y disposiciones establecidas en el reglamento interno de cada fondo de inversión, y resguardar debidamente los activos de propiedad de los fondos. Sesiona de manera mensual y está formado por un número impar de consejeros externos patrimoniales y consejeros externos independientes y es presidido por un consejero.

AFI Universal posee un Sistema de Gestión de Riesgos propio, el cual adopta las medidas correspondientes destinadas a identificar, cuantificar y gestionar adecuadamente los riesgos a los que se enfrenta la sociedad en el desarrollo de sus funciones.

Además, 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.

La Administradora realiza un monitoreo constante de los factores de riesgos internos y externos que están presente en las operaciones diarias con el objetivo de mitigar de manera efectiva la posibilidad de sufrir un resultado adverso a los previsto por la administración

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 2022, deja en evidencia la eficiencia de los diversos controles evaluados, sin registrarse observaciones



## RIESGO CONTRAPARTE OPERACIONAL

Los agentes colocadores de las cuotas son Inversiones Popular, S.A. Puesto de Bolsa, CCI Puesto de Bolsa, S.A., UC-United Capital Puesto de Bolsa, S.A. y Parval Puesto de Bolsa.

También cumplen un rol relevante en la operación CEVALDOM, Depósito Centralizado De Valores, S.A., como agente de custodia, pago y administración del programa de emisiones, y La Bolsa de Valores de República Dominicana.

## 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 2022 permitió a la Administradora incrementar sus ingresos por comisión un 31,5% con relación al cierre del año 2021. Por otra parte, los gastos operativos aumentaron un 22,4%, producto del cambio de oficinas y de mayores gastos en sueldos y compensaciones al personal, logrando un crecimiento de 7,1% en sus resultados operacionales. Adicionalmente, los ingresos financieros cayeron un 82,7% dado el entorno de las tasas de interés y la variación del tipo de cambio. Con todo, la utilidad neta en 2022 se situó en RD\$78,2 millones, monto levemente superior a los RD\$73,0 millones obtenidos en 2021.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, a favor individual de cada uno de los fondos administrados. La Administradora ha constituido dichas garantías a través de pólizas de seguro.

## AMPLIA TRAYECTORIA DE SU GRUPO CONTROLADOR

AFI Universal es una filial del Grupo Universal S.A., holding con más de 58 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 21,3% al cierre de 2022.

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 GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo 2023, AFI Universal gestionaba 5 fondos abiertos y 4 cerrados:

- 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 2023, gestionó un patrimonio de

RD\$1.325 millones, representando un 6,9% del segmento de fondos abiertos money market 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 2023, gestionó un patrimonio de RD\$934 millones, representando un 13,9% 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 2023, gestionó un patrimonio de US\$53 millones, representando un 49,9% 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 2023, gestionó un patrimonio de RD\$714 millones, representando un 10,7% 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 2023, gestionó un patrimonio de RD\$1.047 millones, representando un 5,4% del segmento de fondos abiertos money market en pesos. El Fondo está calificado en "A+fa/M2" 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 2023, gestionó un patrimonio de RD\$ 13.666 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 2023, gestionó un patrimonio de US\$118 millones, representando un 19,2% del segmento de fondos inmobiliarios en dólares. El Fondo está calificado en "Afa" 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. Al cierre de mayo 2023, gestionó un patrimonio de RD\$1.901 millones, representando un 5,5% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I. Se orienta a la inversión en entidades y fideicomisos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de infraestructura energéticas. El 23 de junio de 2023 finalizó el periodo de colocación del primer tramo, colocado en su totalidad, por un monto total de 100 cuotas, equivalentes a US\$ 100.000.

	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22	Oct-22	27-Ene-23	28-Jul-23
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

### 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)

### EQUIPO DE 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.*