

## **INFORME TRIMESTRAL**

**Período: Octubre - diciembre 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.....3

b) Valor actualizado de las garantías prendarias y/o hipotecarias constituidas para la emisión, en los casos que apliquen.....4

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

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa; .....6

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; .....6

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; .....6

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)..... 7

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión..... 7

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....9

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda..... 9

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

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....12



n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	12
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).....	13
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión. ....	13
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.....	13
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).....	13
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
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. ....	14
u)Otros.....	15

## INFORME



07 de febrero 2024

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 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 RD\$
	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.

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.

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

Inmuebles	Adquisición		Tasación 2022	Tasación 2023
	Valor	Fecha		
Labrad Juan Dolio San Pedro de Macorís	USD\$1,188,675.00	12/10/2022	US\$1,378,597.91	US\$1,492,000.00

La tasa de cambio al día 01 de septiembre 2023 en los reportes de tasaciones tiene una tasa de RD\$56.90.

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		Tasación 2022	Tasación 2023
	Valor	Fecha		
BAK Punta Cana La Altagracia	USD\$1,550,000.00	8/6/2022	RD\$110,041,553.53	RD\$164,016,600.00

La Tasa de cambio al día 14 de noviembre 2023 era de RD\$56.97.

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



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

El informe del ejecutivo de control interno al **31 de diciembre 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 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.



07 de febrero 2024

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

No aplica para este fondo.

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

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

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

Al **31 de diciembre del 2023** el portafolio de inversión de SIVFIC-056 cerró con la distribución siguiente:

- RD\$ 72,129,367.56 en Gobierno.
- RD\$ 248,911,400.00 en Sector Inmobiliario.
- RD\$ 249,468,250.50 en Sector Financiero
- RD\$ 1,965,035,516.34 en Sector real.

**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 **octubre- diciembre 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>	<b>Enero 2024</b>
Cuotas	BBBfa (N)	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.**



07 de febrero 2024

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

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

### **Requerimientos / Estatus:**

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

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



07 de febrero 2024

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

### **Mensual**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A diciembre 2023.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 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 diciembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2023.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2023.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 2023.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **A enero 2024.**



**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.**
  - 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. **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 anterior, 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



07 de febrero 2024

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 surgió la salida de nuestra entidad de la Sra. Rocío Roque Báez portadora de la cédula de identidad y electoral número 402-2205331-2 quien se desempeñaba como Promotora de Inversión con el número de Registro del Mercado de Valores número SIVPFI-057, con efectividad al día 17 de octubre 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 con el fondo de inversión.**

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

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

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

**u) Otros.**

**Distribución de Dividendos: N/A.**



**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.

De conformidad con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la sección 2.12 del Reglamento Interno en el mes de diciembre 2023 se registró la valorización de las inversiones privadas realizadas por el Fondo en entidades o fideicomisos determinada por un profesional especializado en valorización de activos.

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**

Representante de Aportantes





28.Jul. 2023 31. Ene. 2024

Cuotas BBBfa (N) BBBfa (N)

\*Detalle de calificaciones en Anexo.

### INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Dic-22	Nov-23
Activos administrados (MM RD\$)	61,4	1.618,8	1.921
Patrimonio (MM RD\$)	60,8	1.614,4	1.914
Valor Cuota (MRD\$)	101,29	103,81	104,22
Rentabilidad acumulada**	1,24%*	2,49%**	0,40%**
N° de Cuotas	600	15.552	18.362

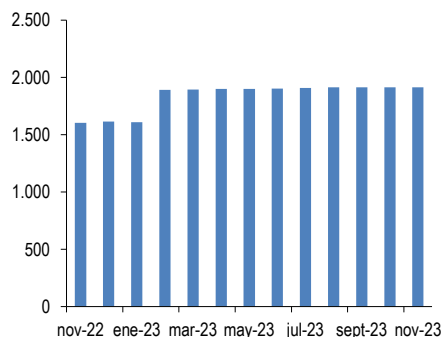
Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021 y 2022 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2023.

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

\*\*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al cierre del año anterior.

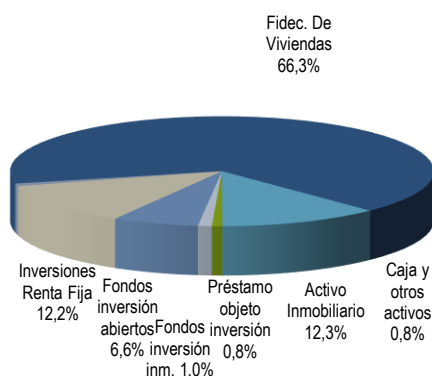
### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En millones de pesos dominicanos



### COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2023



## FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (SIVFIC-056), responde a 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 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 (AFI Universal, S.A.) perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, que posee más de 59 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 "AA-af".

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

Al cierre de noviembre 2023, el Fondo administró un patrimonio total de RD\$1.914 millones, representando un 4,1% de la Administradora y del total de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

### — CARTERA DE INVERSIONES

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de noviembre 2023, el activo del Fondo estuvo compuesto por fideicomisos para el desarrollo de viviendas (66,3%), activos inmobiliarios (12,3%), inversiones en instrumentos de renta fija (12,2%), fondos de inversión abiertos (6,6%), 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 permitirá invertir hasta un 30% de su portafolio en una misma sociedad.

### — BAJA LIQUIDEZ ESPERADA

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

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

las inversiones que alcancen su fase de liquidación y aún no hayan sido asignadas a nuevos proyectos.

#### – NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2023, los pasivos representaban un 0,4% del patrimonio, los que correspondían principalmente a cuentas por pagar. El reglamento contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio.

#### – 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 hasta el cierre de noviembre 2023 del Fondo alcanzó un 4,2%.

#### – VENCIMIENTO DEL FONDO

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

#### – OTROS FACTORES

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 se observó 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 los 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. 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, 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.
- 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.

	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22	27-Ene-23	31-Ene-24
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)

### RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	2021	2022	Nov. 23
Efectivo y Equivalente	8.871	9.808	3.112
Inversiones	20.118	1.091.693	1.655.013
Otros Activos	32.404	517.258	262.407
Total Activos	61.393	1.618.758	1.920.531
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	618	4.317	6.797
Total Pasivos	618	4.317	6.797
Patrimonio	60.775	1.614.441	1.913.734
Ingresos	2.408	79.426	50.895
Gastos	1.053	30.793	38.884
Utilidad (pérdida) Neta	1.355	48.633	12.011
Endeudamiento Global*	1,0%	0,3%	0,4%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	32,8%	67,4%	86,2%
Utilidad sobre Inversiones**	-	8,7%	1,0%
Utilidad sobre Ingresos	56,3%	61,2%	23,6%

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

\*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:

- AAfa: 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.*