

Santo Domingo, D.N  
29 de julio de 2024.

Señor  
**Ernesto A. Bournigal Read**  
Superintendente  
Superintendencia de Valores de la República Dominicana  
Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue  
Ciudad

Atención: **Sra. Olga Nivar**  
Directora de Oferta Pública

Copia a: **Sra. Elianne Vilchez Abreu**  
Gerente General, Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.  
A. (BVRD)

Referencia: Hecho relevante  
**Actualización de calificación de riesgos del Fondo de Inversión Cerrado  
de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II (SIVFIC-070)**

Estimados señores,

Luego de saludarles, la **Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A.** (AFI Universal), inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVAF-009, en calidad de gestora del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-070, en cumplimiento con el artículo 241 y 354 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, y el reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV) en su artículo 22, sobre otras clasificaciones de hechos relevantes en la sección "b", esta sociedad tiene a bien notificar como hecho relevante el informe semestral de Calificación de Riesgos correspondiente al período enero-junio 2024, emitido por **Feller Rate Calificadora de Riesgo**, el cual ratifica la calificación de Riesgo de Crédito "**BBBfa (N)**" asignada al Fondo. Anexamos a la presente el referido informe.

Se despide atentamente,

**Lucidania Rodríguez**  
Gerente de Riesgos

Anexos: Citados. -



	31.Ene. 2024	26.Jul. 2024
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

**INDICADORES FINANCIEROS**

	Dic-23	May-24
Activos administrados (MM RD\$)	512	654
Patrimonio (MM RD\$)	510	652
Valor Cuota (M RD\$)	102,05	105,15
Rentabilidad acumulada	2,02%*	3,03%**
N° de Cuotas	5.000	6.200

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

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

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

**FUNDAMENTOS**

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II (SIVFIC-070) tiene como objetivo invertir en entidades y fideicomisos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores domiciliados en la República Dominicana, que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizadas en la República Dominicana.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en etapa 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.

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, posee más de 60 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana; su principal inversión es Seguros Universal S.A., empresa líder en ese mercado. AFI Universal es calificada por Feller Rate en "AAaf". Al cierre de mayo 2024, la Administradora manejaba once fondos de inversión, totalizando RD\$59.517 millones en activos y una participación de mercado del 23,7%, ubicándose en el primer lugar de la industria.

El Fondo comenzó a colocarse en octubre de 2023 con la colocación de 5.000 cuotas, alcanzando un 12,5% de su programa de emisiones. Al cierre de mayo 2024, el Fondo administró un patrimonio total de RD\$652 millones, representando un 1,1% de la Administradora y del total de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

Actualmente el Fondo se encuentra en la etapa operativa, contando hasta octubre de 2026 para adecuarse a los límites reglamentarios establecidos. Al cierre de mayo 2024, el activo del Fondo estuvo compuesto por certificados de depósitos (46,5%), acciones del sector turismo (17,9%), activo inmobiliario (14,0%), fideicomiso inmobiliario (9,1%). El porcentaje restante corresponde a caja y otros activos (24,0%).

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

El tipo de inversión objetivo implica una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no cuentan con un mercado secundario, por lo que la liquidez de la cartera estará dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a 1 año.

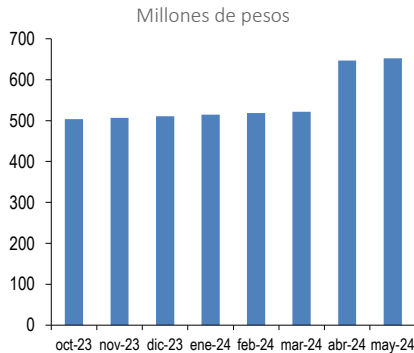
El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2024, los pasivos representaban un 0,3% del patrimonio, los que correspondían principalmente a cuentas por pagar. El reglamento contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente.

El Fondo tiene vencimiento en octubre de 2048, siendo consistente con el objetivo de inversión.

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

### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. Por su parte, el tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

### FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

#### FORTALEZAS

- 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.
- Perteneciente 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 esperada de cartera.
- Larga duración del Fondo, 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 los activos.

### OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en entidades y fideicomisos no registradas, participes del desarrollo, adquisición o arrendamiento de viviendas

### OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II (FIC Desarrollo Viviendas) tiene como objetivo invertir en entidades y fideicomisos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores domiciliados en la República Dominicana, que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizadas en la República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas.

Los sectores de viviendas que el Fondo proyecta invertir son:

- 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 preferentes, cuotas sociales comunes, cuotas sociales preferidas, derechos económicos, 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 podrá invertir hasta un 40% de su portafolio en instrumentos financieros y valores de oferta pública que pudieran ser depósitos a la vista o a plazo, cuentas corrientes y de ahorro y certificados de depósitos de entidades de intermediación financiera reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, cuotas de fondos de inversión y valores de renta fija y valores de renta variable inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana. La calificación de riesgo mínima aceptada para la inversión en instrumentos financieros será de grado de inversión.

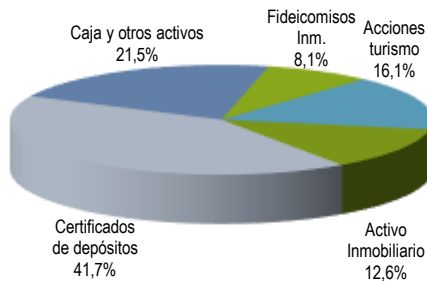
Por otra parte, el reglamento establece como benchmark, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial en pesos dominicanos de Préstamos Hipotecarios y/o Desarrollo de la Banca Múltiple, calculada sobre una base anualizada y publicada mensualmente por el Banco Central de la República Dominicana. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el benchmark se realizará de manera anual el día 15 de enero, luego del cierre de cada año, y se informará como Hecho Relevante.

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

- Al menos un 60% de su portafolio deberá estar invertido en su objetivo.
- El Fondo podrá invertir hasta un máximo de 40% del portafolio en instrumentos financieros que pudieran ser certificados de depósitos, cuentas de ahorro o corrientes y depósitos a plazo de entidades que operen en el sistema financiero nacional, debidamente supervisadas por la Superintendencia de Bancos, valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión, inscritos en el Mercado de Valores de la República Dominicana.
- El Fondo podrá adquirir hasta un 40% del portafolio de inversión en valores de renta fija y variable de oferta pública, como bonos corporativos, papeles comerciales, fideicomisos de oferta pública de renta variable y fija, acciones de oferta pública y cuotas de participación de fondos de inversión cerrados inscritos en el Mercado de Valores de República Dominicana, con una calificación mínima de grado de inversión.
- El Fondo podrá invertir hasta el 30% de su portafolio en valores o instrumentos emitidos por una misma entidad o fideicomiso. Y hasta un 40% en un mismo grupo económico.

### COMPOSICIÓN ACTIVOS

Al cierre de mayo 2024



- El Fondo podrá invertir hasta el 30% del portfolio en instrumentos denominados en dólares de Estados Unidos. La inversión mínima en pesos dominicanos es de 70% del portafolio.
- El Fondo no podrá 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 deberá mantener, como parte de la gestión de liquidez, un mínimo de un 1% y hasta un 40% del patrimonio neto en cuentas bancarias corrientes o de ahorro, certificados de depósito y depósitos a plazo con un vencimiento de corto plazo, 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% del patrimonio neto, con el fin de complementar las inversiones de capital del Fondo y así aumentar el monto total de activos productivos, con la posibilidad de generar mayores recursos.

Los límites señalados no se aplicarán durante la etapa preoperativa, el periodo de adecuación a los límites y de liquidación del Fondo. Durante la etapa preoperativa del Fondo los recursos del Fondo podrán estar invertidos 100% en valores de oferta pública emitidos por el gobierno central o el Banco Central de República Dominicana, depósitos en entidades de intermediación financiera nacionales supervisadas por la SIMV y valores de renta fija inscritos en el RMV, cuyo vencimiento sea menor a 1 año. Todas las inversiones deberán cotar con un emisor que presenta una calificación de riesgo grado de inversión.

## EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

### CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo comenzó a colocarse en octubre de 2023 con la colocación de 5.000 cuotas. En abril de 2024 se colocaron 1.200 cuotas adicionales, alcanzando 6.200 cuotas al cierre de mayo 2024, lo que representa un 15,5% de su programa de emisiones.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2023 representan razonablemente la situación financiera de este. Sus activos alcanzaron RD\$512 millones y correspondían principalmente a certificados financieros y caja, mientras que los pasivos fueron de RD\$1,8 millones compuestos en su totalidad por cuentas por pagar. El beneficio neto del periodo fue de RD\$11 millones, explicado por los intereses de los instrumentos de renta fija.

Al cierre de mayo 2024, el Fondo administró un patrimonio total de RD\$652 millones, representando un 1,1% para la Administradora y para el segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

### CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN

La cartera del Fondo se encuentra en la etapa operativa, contando hasta octubre de 2026 para adecuarse a los límites reglamentarios establecidos. Al cierre de mayo 2024, el activo estuvo compuesto por certificados de depósitos (46,5%), acciones del sector

turismo (17,9%), activo inmobiliario (14,0%), fideicomiso inmobiliario (9,1%). El porcentaje restante corresponde a caja y otros activos (24,0%).

Las acciones corresponden a un desarrollo de viviendas turísticas, ubicado en el sector de Bávaro. (Macao Beach).

El fideicomiso corresponde al desarrollo de una torre habitacional, ubicada en Santo Domingo. (Torre Avia III)

En tanto, en activos inmobiliarios se encuentra 1 terreno para un proyecto turístico en el sector de Bávaro, Punta Cana (Araya).

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 estará dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a 1 año.

### **NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO**

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2024, los pasivos representaban un 0,3% del patrimonio, los que correspondían principalmente a cuentas por pagar.

El Reglamento Interno del Fondo 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 del Fondo hasta el cierre de mayo 2024 alcanzó un 5,1% (no anualizada).

### **VENCIMIENTO DEL FONDO DE LARGO PLAZO**

El Fondo tiene vencimiento en octubre de 2048, siendo consistente con el objetivo de inversión.

## 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 línea con el crecimiento en los fondos, durante 2023 y lo que va de 2024, la estructura se ha visto robustecida, con la incorporación de nuevas gerencias y subgerencias, y algunas áreas de apoyo. La nueva estructura entrega una mayor separación a nivel operacional y de decisiones de inversiones, entre fondos abiertos y cerrados. Si bien, a la fecha, aún hay vacantes en algunos cargos.

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 debe estar formado por un número impar de miembros, no menor de cinco, y constituye el órgano máximo de gestión, control y vigilancia de la entidad. Tiene la función de revisar y orientar la estrategia de la Administradora, controlar la eficacia de las prácticas de gobierno de la sociedad, designar y controlar las funciones de la Vicepresidencia Ejecutiva, controlar y solucionar conflictos potenciales de interés, entre otras.

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, responsable de evaluar y proponer al Consejo de Administración, las políticas y procedimientos de gestión de riesgos que permitan a la Administradora 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 mismos. El Comité de Cumplimiento (PLAFT), el cual debe revisar periódicamente las políticas, procedimientos y controles aprobados 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. El Comité de inversiones debe estar integrado por al menos 3 miembros, y es el responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador de fondos de inversión ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos de los fondos. Además, es el responsable de monitorear las condiciones del mercado. En tanto, se encuentran tercerizadas las responsabilidades del Comité de Nombramiento y Remuneraciones y del Comité de Gobierno Corporativo, a los comités equivalentes creados a nivel del Consejo de Administración de Grupo Universal.

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 Vicepresidente Ejecutivo es responsable de dirigir a la organización con la finalidad de conseguir los objetivos estratégicos establecidos por la Junta de Accionistas y la Presidencia, garantizando la integridad, transparencia y continuidad de la empresa y la equidad y satisfacción de las necesidades de inversión de los clientes. En octubre de 2023 se produce un cambio en esta posición. El ejecutivo que asumió el cargo fue promovido de manera interna, contando con varios años de experiencia en la Administradora.

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 de los reglamentos internos.

La Dirección Comercial tiene como objetivo planificar, organizar, coordinar, dirigir y controlar todas las estrategias, planes y programas relativos a la comercialización de los fondos de inversión administrados por la Administradora, cumpliendo en todo momento con la normativa vigente.

La Dirección de Operaciones es responsable de gestionar los recursos técnicos, tecnológicos y humanos necesarios para asegurar la continuidad operacional de los fondos administrados y entregar un alto nivel de servicio y eficiencia a sus clientes internos y externos. De esta Dirección depende la Gerencia de Operaciones y la Gerencia de Operaciones de Fondos Cerrados, que se encargan de gestionar, controlar y medir las actividades operativas y administrativas para el correcto funcionamiento de los fondos, cumpliendo con la normativa, políticas y procedimientos establecidos. Dado el crecimiento en fondos de inversión cerrados, durante 2023 se creó la Subgerencia de Operación Fondos Cerrados.

La Dirección de Estructuración de Fondos Cerrados se encarga de dirigir el análisis y evaluación de potenciales proyectos de inversión de fondos cerrados para proponer al administrador de fondos y al comité de inversiones una carpeta diversificada para su evaluación. Durante 2023 se creó una Subgerencia, encargada de la evaluación de proyectos de inversión para la diversificación de la cartera de los fondos cerrados y en 2024 se creó la Gerente Estructurador de Fondos de Inversión.

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 de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y otros delitos.

El Administrador del fondo de inversión es la persona designada por el Consejo de Administración para ejecutar las actividades de inversión, para invertir los recursos de



forma eficiente, de manera tal que pueda controlar el mayor riesgo posible y maximizar la rentabilidad. Para ello, esta área debe basarse en lo establecido en los reglamentos específicos de cada fondo y en los lineamientos determinados por el Comité de Inversiones. Esta actividad, así como el personal encargado de la misma se distribuye entre fondos abiertos y cerrados.

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 generación de empleo, reducción de huella de carbono y conservación de fuentes acuíferas, así como también apoya a instituciones que trabajan en el área de salud, cultura y deportes.

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. Durante 2023 se publicó el primer Informe de Sostenibilidad del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, reflejando el compromiso de la Administradora con la divulgación del desempeño ambiental y social de sus proyectos.

## 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. Actualmente se encuentra en proceso de mejoras continuas de su infraestructura tecnológica, con el objetivo de adaptarse mejor a los cambios del entorno y necesidades de los inversionistas. La empresa posee tecnologías de la información y comunicación robustas que permiten detectar rápidamente posibles fallas en la seguridad, errores en los sistemas informáticos, así como problemas que pueden afectar el desarrollo de las operaciones y servicios que entrega al atender contra la confidencialidad, integridad, disponibilidad y oportunidad de la información.

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.
- Manual de Continuidad de Negocio.

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 2023, deja en evidencia la eficiencia de los diversos controles evaluados, sin registrarse observaciones.

## RIESGO CONTRAPARTE OPERACIONAL

El agente colocador de las cuotas será UC-United Capital Puesto de Bolsa, S.A.

También cumplirán 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.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2023 la Administradora registró un crecimiento de 53,4% de sus ingresos operacionales respecto a diciembre de 2022, dado un aumento en el volumen de comisiones. Por otra parte, los gastos operativos aumentaron un 40,5%. Alrededor de la mitad del alza de los gastos se explica por el monto a pagar a un Gestor Especialista por los servicios prestados al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas. Por otra parte, la Administradora logró un crecimiento de 73,1% en sus resultados operacionales durante 2023. Adicionalmente, los ingresos financieros aumentaron un 92,7% en igual periodo. Con todo, la utilidad neta en 2023 se situó en RD\$150,7 millones, casi duplicando a los RD\$78,2 millones obtenidos en 2022.

A mayo de 2024 los ingresos por comisiones ya superaron los ingresos obtenidos durante 2023. Si bien los gastos han aumentado en mayor medida, la utilidad supera la mitad de lo obtenido en 2023. Por otra parte, la Administradora mantiene documentos por pagar por RD\$314 millones, alcanzando un endeudamiento global sobre patrimonio

de 59,6%. El endeudamiento financiero alcanza 7,6%, compuesto en su totalidad por pasivos por arrendamiento.

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 60 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 \$RD 25.200 millones en primas suscritas y una participación del 22% cierre de diciembre 2023.

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 "AAsf" asignada por Feller Rate, la que implica que posee un alto nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

## IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA ADMINISTRADORA

Al cierre de mayo 2024, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$59.517 millones (104,6% de crecimiento en relación con el cierre de mayo 2023). Por otra parte, AFI Universal se posiciona como la mayor administradora dentro de la industria, con una participación de mercado de 23,7%.

Actualmente AFI Universal gestiona 11 fondos de inversión:

- Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, con operaciones desde mayo de 2015, se orienta a la inversión en certificados a plazo de entidades financieras e instrumentos representativos de deuda de oferta pública, principalmente de corto y mediano plazo, en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$1.504 millones, representando un 4,8% 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 2024, gestionó un patrimonio de RD\$1.176 millones, representando un 12,8% 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 2024, gestionó un patrimonio de US\$44 millones, representando un 48,6% 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 2024, gestionó un patrimonio de RD\$937 millones, representando un 10,2% 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 2024, gestionó un patrimonio de RD\$1.565 millones, representando un 4,9% 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 tiene como objetivo la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de deuda, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), de entidades y fideicomisos objeto de inversión, domiciliados en República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de infraestructuras. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$14.585 millones.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, operativo desde agosto de 2018, y está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de US\$124 millones, representando un 19,0% del segmento de fondos cerrados 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 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. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$2.468 millones, representando un 4,1% 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 tiene como objetivo invertir en entidades y fideicomisos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de infraestructuras energéticas. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de US\$454 millones, representando un 41,1% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en "A-fa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, inició sus operaciones en octubre de 2023, y tiene como objetivo invertir en entidades y fideicomisos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores domiciliados en la República Dominicana, que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizadas en la República Dominicana. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$652 millones, representando un 1,1% 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 Universal I, inició sus operaciones en abril de 2024 y tiene como objetivo la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de capital y valores representativos de deuda, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en República Dominicana, que participen y/o apoyen en el desarrollo de cualquier sector económico, exceptuando el financiero. Al cierre de mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$15 millones, representando un 0,02% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

Adicionalmente, la Administradora mantiene registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores, sin inicio de operaciones, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II y el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas II.



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

### RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	dic-23	may-24
Efectivo y Equivalente	7.689	4.987
Inversiones	504.113	396.171
Otros Activos	257	252.832
Total Activos	512.059	653.990
Pasivos Financieros	-	-
Otros Pasivos	1.785	2.047
Total Pasivos	1.785	2.047
Patrimonio	510.274	651.944
Ingresos	14.313	22.463
Gastos	3.494	6.391
Utilidad (pérdida) Neta	10.819	16.072
Endeudamiento Global*	0,3%	0,3%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	98,4%	60,6%
Utilidad sobre Inversiones**	-	8,6%
Utilidad sobre Ingresos	75,6%	71,5%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEEF auditados al cierre de diciembre 2023 y EEEF interinos al cierre de mayo 2024.

\*Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

## NOMENCLATURA

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

## CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

### 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.