

*Sociedad Administradora de
Fondos de Inversión Universal, S.A.*

**INFORME DE MEMORIA ANUAL Y DE VERIFICACIÓN
DEL CUMPLIMIENTO REGULATORIO DEL FONDO DE
INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE
VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA II 2023**

**ADMINISTRADORA DE
FONDOS DE INVERSIÓN
UNIVERSAL, S.A.**

Informe de Memoria Anual y de
Verificación del Cumplimiento Regulatorio
del Fondo de Inversión Cerrado De
Desarrollo de Viviendas en la República
Dominicana II

2023

SECCIÓN I

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado De Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II durante el año 2023.

El firmante se hace responsable por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con la normativa del Mercado de Valores Dominicano.

Elaborado por:

Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo
Rafael Mejía Laureano
Director de Inversiones
República Dominicana, marzo 2024

SECCIÓN II

ACERCA DEL FONDO DE INVERSIÓN

I. Datos generales del fondo cerrado

i. Denominación.

Fondo de Inversión Cerrado para el Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II (en adelante "El Fondo")

ii. Objetivo de inversión.

El Fondo es un Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo.

El Objeto del Fondo es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de un mínimo de sesenta por ciento (60%) y hasta un máximo del cien por ciento (100%) del portafolio de inversión en valores representativos de capital y valores representativos de deuda no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en la República Dominicana, que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas. Con este objeto se busca promover en la población general de la República Dominicana el acceso a una vivienda.

Adicionalmente, como parte de su política de inversión, el Fondo podrá invertir un mínimo de cero por ciento (0%) y hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión en valores de renta fija y renta variable de oferta pública, activos inmobiliarios y opciones de compra sobre inmuebles ubicados en el territorio nacional, proyectos inmobiliarios, cuotas de participación en otros fondos de inversión abiertos y cerrados, depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y valores representativos de capital y deuda no inscritos en el RMV, de entidades y fideicomisos que participen en los sectores comercio, industria, eléctrico, logística, transporte, educación, turismo, salud, telecomunicaciones, agropecuaria y zonas francas.

El Fondo podrá invertir los activos del Fondo en pesos dominicanos hasta un cien por ciento (100%) del portafolio de inversión y hasta un treinta por ciento (30%) del portafolio de inversión en dólares de los Estados Unidos de América.

iii. Plazo de Duración del Fondo

El Fondo tiene un plazo de vigencia de veinticinco (25) años a partir de la Fecha de Emisión Única a generarse del Programa de Emisiones.

iv. Datos relativos a su inscripción en el Registro

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en adelante, "RMV") con el número SIVFIC-070 conforme a la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 23 de mayo de 2023, número R-SIMV-2023-I 9-FI y en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) con el número I-32-90979-8, (en adelante, "Fondo" o "Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo") es un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de la sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (en adelante, "AFI Universal").

v. El valor nominal de la cuota y el número de cuotas emitidas

El monto total del programa de emisión única del fondo es hasta cuatro mil millones de pesos dominicanos 00/100 (RD\$4,000,000,000.00) correspondientes a cuarenta mil (40,000) cuotas de participación, cada cuota del fondo tendrá un valor nominal de cien mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$100,000.00). Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo cuenta con trece mil trescientos treinta y ocho (5,000) cuotas de participación emitidas y en circulación.

vi. Relación de todos los miembros del Comité de Inversiones y el Representante Común de Aportantes del Fondo

Comité de Inversiones

Nombre	Cargo
Marino Ginebra Hurtado	Presidente
Julio Bustamante Jeraldo	Secretario
Diego Mera Fernández	Miembro
Rafael Mejía Laureano	Miembro sin Voto

Marino Antonio Ginebra Hurtado

Accionista y ejecutivo de Corporación América S.A. (República Dominicana), compañía que creó las empresas Seguros América S.A. y La América S.A. en la cual se desempeñó como vicepresidente ejecutivo por más de 25 años.

Empresario de larga trayectoria que ha presidido algunos de los más importantes gremios empresariales del país, entre los que podemos mencionar: Bolsa de Valores de la República Dominicana, miembro fundador de la Fundación Institucionalidad y Justicia, Inc. (Finjus); Presidente Fundador del Centro Regional de Estrategias Económicas Sostenibles, Inc. (CREES).

Julio Bustamante Jeraldo

Abogado con amplia experiencia en la academia, en el sector empresarial, en consultoría en Chile y Latinoamérica y en instituciones como el BID, la CEPAL y el Banco Mundial. Se desempeñó como Superintendente de Pensiones de Chile por diez años. En la actualidad es miembro de Juntas Directivas de diferentes compañías en Latinoamérica, entre ellas la Universidad Andrés Bello en Chile.

Diego Luis Mera Fernández

Profesional con más de 8 años de experiencia en la banca comercial y el sector financiero, llevando a cabo estructuraciones de financiamiento de proyectos, reestructuraciones y asesorías en procesos de fusiones y adquisiciones.

vii. Datos relativos al administrador del fondo de inversión

Rafael Mejía Laureano

Licenciado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra con maestría en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo. Cuenta con más de veinte años de experiencia profesional en temas de valoración, negociación y administración de inversiones y sus riesgos. Posee estudios de especialización en gestión de inversiones, desarrollo de modelos financieros, economía y formación adicional orientada a la creación y administración de carteras de inversión, riesgos y valoración de activos financieros de acuerdo al perfil del inversionista y sus necesidades.

viii. Datos relativos a los asesores de inversión

No Aplica

ix. Custodio del Fondo de Inversión

El custodio del Fondo en CEVALDOM DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES, S. A., sociedad comercial debidamente organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, R.N.C. No. 1-30-03478-8, con su domicilio y asiento social en la calle Rafael Augusto Sánchez #86, en el edificio Roble Corporate Center, Piso 3, Ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Presidente del Consejo de Administración, la señora Laura Hernández. Es una sociedad comercial autorizada por el Consejo Nacional de Valores según su Primera Resolución del 6 de marzo de 2004 y su Cuarta Resolución del 26 de enero de 2005 para ofrecer los servicios de Depósito Centralizado de Valores, conforme a la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de República Dominicana y sus normas complementarias, y, por tanto, para prestar el servicio de registro, custodia, transferencia, compensación y liquidación de Valores.

El principal accionista de CEVALDOM es la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. con una participación de 34.0008% de las acciones, seguidos del Banco de Reservas de la República Dominicana con un 30.0006%, Banco Múltiple BHD, S.A. con un 11.9991%, Banco Popular Dominicano, S.A. con un 11.9989%, RIZEK, C. x A. con un 5.1049%, Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A. con un 3.4469%, Alpha Sociedad de Valores, S.A. con un 3.4469% y el 0.0019% restante se encuentra distribuido entre varios intermediarios de valores y empresas..

x. Política de Distribución de Dividendos

En los casos que el Fondo obtenga beneficios líquidos, estos se podrán distribuir parcial o totalmente de manera anual dentro de los primeros 140 días calendario luego del corte del 31 de diciembre de cada año anterior. En los casos de que se realicen pagos de dividendos, se realizarán en los primeros 140 días calendario de cada año fiscal, posteriores a la fecha corte. La fecha de corte establecida para la determinación de los aportantes registrados en CEVALDOM con derecho a recibir los beneficios distribuidos será el cierre del día hábil anterior al pago efectivo de la distribución. En los casos de que no exista o la distribución sea parcial los Aportantes reconocen que el Comité de Inversiones podrá instruir a la Sociedad Administradora a distribuir los beneficios. Los beneficios retenidos tanto del período como de períodos anteriores, serían reinvertidos para cubrir las necesidades del Fondo, para ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión del momento, o para ser distribuidos a los aportantes, de acuerdo a lo que disponga el Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismos según las condiciones anteriormente (generación y monto de beneficios líquidos, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado), en la reunión del Comité correspondiente al primer trimestre de cada año fiscal.

En todo caso, la Sociedad Administradora informará mediante Hecho Relevante para fines de conocimiento de los aportantes y futuros inversionistas:

- Si no se generaron beneficios líquidos y no se pagará distribución;
- Si se generaron beneficios líquidos y el Comité decidió distribuir parcial o totalmente;
- Si se generaron beneficios líquidos y el Comité decidió retener los beneficios y su reinversión.

Forma de pago: transferencia bancaria a nombre del Aportante, según sus instrucciones.

En otros casos, el Comité de Inversiones podría determinar la distribución de un monto específico de los beneficios líquidos acumulados.

La liquidación de dichas ganancias o rendimientos se realizará mediante transferencias electrónicas interbancarias por CEVALDOM a elección del inversionista a través de su intermediario de valores.

Los beneficios líquidos del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por los ingresos en efectivo recibidos de las inversiones privadas que realizará y por los intereses generados y pagados por los instrumentos financieros, que forman parte del Fondo y en segundo lugar, por las plusvalías que podrían generar los mismos activos a través del tiempo y que sean realizados con la venta del activo que generó dicha plusvalía. A los ingresos generados y descritos antes, se deducirán los gastos de administración del

Fondo, así como la comisión de administración y la comisión por desempeño cobradas por AFI Universal descritas en el Folleto Informativo Resumido y en el presente Reglamento Interno.

II. Descripción de las operaciones del Fondo de Inversión Cerrado:

i. Excesos de inversión y las inversiones no previstas al cierre del ejercicio.

Cabe destacar que, para este Fondo, no se reportaron hechos relevantes relacionados a límites de inversión o inversiones no previstas en su reglamento interno para el trimestre evaluado dado que se encuentra en periodo de adecuación.

ii. Duración fuera de los límites establecidos

Desde el fin del periodo de adecuación del Fondo, el 26 de septiembre de 2021, no se han excedido los límites de inversión establecidos en el Reglamento Interno.

iii. Hechos importantes ocurridos

a. Fusiones, cambio de sociedad administradora, de custodio, modificación en la denominación del fondo, modificaciones al reglamento interno durante el año.

No se produjeron fusiones ni cambio de sociedad administradora o de custodios durante el año. Las informaciones relativas a modificaciones en el reglamento interno se encuentran expresadas en la sección que precede.

b. Cambios en los miembros del Comité de Inversiones y del Representante Común de Aportantes

En fecha del 19 de septiembre del año 2023 se conoce la renuncia del Sr. Domingo Pichardo en su calidad Vicepresidente Ejecutivo de la sociedad y miembro del Comité de Inversiones del Fondo y se designa en misma fecha al Sr. Diego Luis Mera Fernández para ambas funciones con efectividad para el primero (01) de octubre del 2023.

C. Otros Hechos Relevantes

Según lo dispuesto en la Norma que establece las disposiciones generales sobre la información que se debe remitir periódicamente para el conocimiento de la Superintendencia del Mercado de Valores Dominicano, la Bolsa de Valores de la República Dominicana, los organismos competentes y el público en general, se presentan los distintos hechos relevantes que ocurrieron durante el año 2023:

Fecha	Clasificación	Descripción
28-sep.-23	Calificación de riesgo.	Informe de calificación de riesgo para el semestre enero-junio 2023.
28-sep.-23	Otros hechos relevantes.	Inicio del periodo de colocación del primer tramo.

2-oct.-23	Otros hechos relevantes.	Finalización del periodo de colocación del primer tramo e inicio de fase operativa.
3-nov.-23	Otros hechos relevantes.	Informe trimestral de representante común de aportantes para el periodo julio-septiembre 2023.

iv. Análisis y evolución de las operaciones del fondo

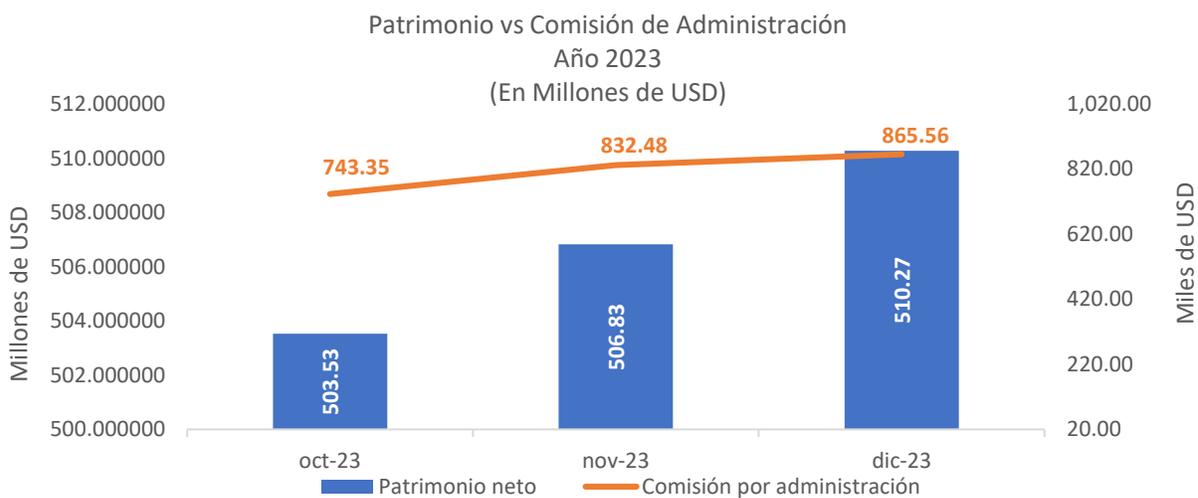
a. Origen de los principales ingresos y gastos del fondo

La fuente principal de ingresos proviene de Inversiones de efectivo y equivalentes de efectivo en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera con calificación de riesgos mínima de “Grado de Inversión”, cuales para el cierre del año 2023 alcanzaron la suma de RD\$ 14,312,921.

Con relación a los gastos de operación, al cierre del 2023 los mismos alcanzaron la suma de RD\$ 3,482,814.03. Dentro de esta partida, se cargo al fondo por comisión de administración por RD\$ 2,441,394 representando el 70.10% de los gastos operaciones y los gastos generales y administrativos por RD\$1,041,420.

La comisión por administración máxima establecida en el Reglamento Interno del Fondo es de hasta dos por ciento (2%) anual, calculada sobre el activo total administrado del Fondo, y cobrada mensualmente.

b. Evolución del Patrimonio del Fondo (Datos en USD)



c. Rentabilidad del Fondo

Al corte del 31 de diciembre 2023 la rentabilidad anualizada del Fondo se presenta a continuación:

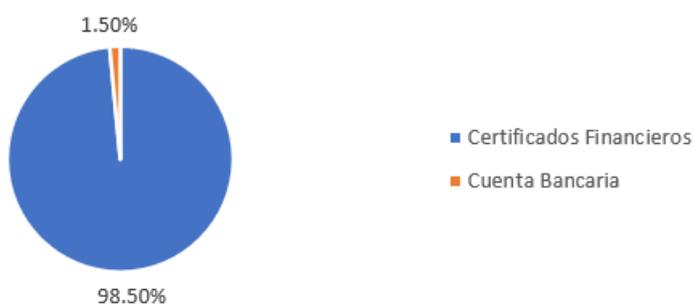
Rentabilidad de los últimos 30 días	Rentabilidad de los últimos 90 días	Rentabilidad de los últimos 180 días	Rentabilidad de los últimos 365 días
8.29%	8.60%	-	-

d. Inversiones y Operaciones que tienen como contraparte personas relacionadas a la sociedad administradora.

No Aplica.

e. Activos del Fondo

Distribución por Activos



f. Principales compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo

Dentro de los principales compromisos asumidos por el Fondo con proveedores de servicios, podemos mencionar:

Concepto
Bolsa de Valores de la República Dominicana
CEVALDOM
Agentes de Colocación
Calificadora de Riesgos: Feller Rate
Representante Común de Aportante: Salas Piantini
Tasadores de Inmuebles
Administración de Inmuebles
Servicios de Auditoría: PCR
Pólizas de Seguros
Servicios Operativos de Mantenimiento

g. Fechas de distribución de dividendos durante el año 2023

No aplica

h. Variables exógenas que puedan afectar el futuro de los ingresos y gastos

No aplica

v. Contingencias, deudas tributarias u otros que se encuentren en procedimiento contencioso y que puedan afectar la situación financiera o los resultados del fondo.

No aplica.

vi. Otra información que se considere de relevancia para los aportantes.

No aplica.

Sección III

Acerca de la sociedad administradora:

i. Denominación y grupo económico a la que pertenece, así como su dirección, número de teléfono, fax, e-mail, entre otros.

Denominación	AFI Universal - Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A.
Datos básicos	Dirección: Piso 11, Hábitat Center, Avenida Winston Churchill Esq. Paseo de los Locutores, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana Registro Nacional de Contribuyente (RNC): 1-30-96368-1 Registro Mercantil: 93569SD Número de Registro SIV: SIVAF-009 Otorgado el: 04 de abril de 2014 Teléfono: 809-544-7111 Página Web: www.afiuniversal.com.do
Grupo Económico	Grupo Universal, S.A.

Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. forma parte del siguiente grupo económico:

Denominación Social	Objeto Social
Grupo Universal, S.A.	Establecer, gestionar e implementar en general los negocios de inversiones, corredurías, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles; compra y venta de bienes, fabricación, exportación, importación de productos, construcción, comercio marítimo, transporte, publicidad, hoteles, alimentos, bebidas, minería, pesquería, comunicaciones y financiamientos y, en general, llevar a cabo cualquier otro comercio, negocio o actividad lícita, aunque dicho comercio, negocio o actividad sea o no similar a los objetos antes mencionados.

ii. Los fondos de inversión que se encuentran o estuvieron bajo su administración, haciendo mención del patrimonio y número de aportantes.

Al 31 de diciembre de 2023, la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. administra cinco (5) fondos abiertos y cinco (5) fondos cerrados:

Fondos Abiertos	Patrimonio	Nro. De Aportantes
Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible	1,554,566,263.43	2,400
Fondo de Inversión Abierto Renta Valores	1,377,642,286.73	1,071
Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar (En USD)	54,498,218.43	927
Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro	812,209,637.81	550
Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez	1,498,786,865.62	825

Fondos Cerrados	Patrimonio	Nro. De Aportantes
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (En USD)	122,902,584.70	183
Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I	14,413,580,475.40	7
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I	2,483,527,482.01	5
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I	447,591,503.25	2
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II	510,274,137.66	1

iii. Datos relativos a su capital autorizado, así como del suscrito y pagado.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social autorizado de la Administradora de Fondos de Inversión Universal es de DOP 450,000,000.00, mientras que su capital suscrito y pagado asciende a DOP 420,000,000.00.

iv. Estructura accionaria, señalando la nacionalidad de los accionistas y el grupo económico al que pertenecen, así como la denominación y objeto social de las principales entidades que conforman el grupo.

La composición accionaria de la Sociedad se muestra a continuación:

Accionista	Nacionalidad	Participación %
Grupo Universal S.A.	Rep. Dominicana	99.99998%
Ernesto M. Izquierdo	Rep. Dominicana	0.000020%

Las empresas vinculadas a la **Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, SA** en razón a que su accionista mayoritario Grupo Universal ejerce control en dichas sociedades son:

Denominación Social	Nacionalidad	Objeto Social
Seguros Universal, S.A.	República Dominicana	Seguros
ARS Universal, S.A.	República Dominicana	Administradora de Riesgos de Salud
Asistencia Universal, S.A.	República Dominicana	Servicios Generales
Suplidora Propartes, S.A.	República Dominicana	Servicios
Fiduciaria Universal, S. A.	República Dominicana	Administración de Fideicomisos
Autonovo SRL	República Dominicana	Servicios
Administraciones Universal	República Dominicana	Administración de Inmuebles
UNIT	República Dominicana	Seguros Digitales (Insurtech)

v. Listado de los miembros del consejo de administración, administrador del fondo de inversión y principales ejecutivos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. al 31 de diciembre del 2023 son:

Nombre	Cargo
Dolores Pozo Perelló	Presidente
Marino Ginebra Hurtado	Vicepresidente
María Isabel Bellapart Álvarez	Secretaria

Domingo Octavio Bermúdez Madera	Miembro
Mario Fermín Castillo Castillo	Miembro
Ernesto Marino Izquierdo Méndez	Miembro
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro

La plana gerencial de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. al 31 de diciembre de 2023 estaba conformada por:

Nombre	Posición
Diego Luis Mera Fernández	Vicepresidente Ejecutivo
Anny Teresa Leta Sánchez	Ejecutiva de Control Interno
Jendry Omar Melo	Oficial de Cumplimiento
Rafael Mejía Laureano	Director de Inversiones / Administrador del Fondo
Andrés Arenas Correa	Director Operaciones
Jaime Abreu Malla	Director Comercial
Lucidania Rodríguez	Gerente de Riesgos
José Ramón Piñeyro	Gerente Estructurador de Fondos
Alberto Del Orbe	Gerente Administrador de Fondos
Richard Pueriet Castro	Gerente de Contabilidad
Anthony Hernández	Gerente Legal
Francheska Aybar	Gerente de Operaciones

- vi. Comentarios acerca de los principales indicadores financieros de la sociedad administradora, con énfasis en los referidos a solvencia, rentabilidad y estructura de gastos.

Activos

Al cierre de diciembre de 2023, los activos totales de AFI Universal ascendían a DOP 645.95 millones, distribuidos así: activo corriente por DOP 517.66 millones y activo no corriente por DOP 128.29 millones, respectivamente.

Pasivos y Capital

Al cierre de diciembre de 2023, la Sociedad cuenta con pasivos totales por DOP 132.36 millones, un patrimonio de DOP 513.59 millones y con un capital suscrito y pagado de DOP 420.0 millones. Las ganancias acumuladas de la Sociedad alcanzan los DOP 83.0 millones y refleja los resultados acumulados y del ejercicio.

Estado de Resultados

AFI Universal registra ingresos operacionales durante 2023, por valor DOP 394.31 millones, aproximadamente un 42.9% superiores a los DOP 276.0 millones generados durante 2022.

Los gastos de la Sociedad durante 2023 ascienden a DOP 233.61 millones, de los cuales alrededor del 46.62% corresponden a Gastos de Personal que fueron cerca de RD\$108.9 millones.

El resultado del período arrojó ganancias netas por DOP 150.78 millones, superiores en DOP 55.6 millones de ganancias registradas en el 2022 para un incremento de 58.0% en esta cifra.

Finalmente, todos los resultados obtenidos al cierre de diciembre de 2023 están acordes al plan de negocios de la Sociedad y son de conocimiento del Consejo de Administración al igual que los accionistas.