

Santo Domingo, D.N  
28 de octubre de 2022

Señores

**Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD)**

Calle José Brea Peña # 14, Edificio BVRD

2do Piso, Evaristo Morales

Santo Domingo, República Dominicana

**Atención: Sra. Elianne Vilchez Abreu, Gerente General**

Referencia: Hecho relevante

Actualización de anual de calificación de riesgos del Fondo de Inversión  
Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I  
(SIVFIC-056)

Estimados señores,

Luego de saludarles, la sociedad **Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A. (AFI Universal)**, en calidad de gestora del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I** tiene a bien informar como hecho relevante el informe anual de Calificación de Riesgos correspondiente al corte agosto 2022 emitido por Feller Rate Calificadora de Riesgo, el cual ratifica la calificación de Riesgo de Crédito “BBBfa (N)” asignado al Fondo. Anexamos a la presente el referido informe.

Se despide atentamente,



**Rafael Mejia Laureano**  
Director Inversiones

Anexos: Citados.-

	Jul. 2022	Oct. 2022
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

#### INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Ago-22
Activos administrados (MM RD\$)	61,4	1.592,4
Patrimonio (MM RD\$)	60,8	1.584,7
Valor Cuota (MRD\$)	101,29	101,90
Rentabilidad acumulada*	1,24%	0,60%**
N° de Cuotas	600	15.552

\* 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 (incluye dividendos)

## FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I tiene como objetivo invertir principalmente en valores representativos de deuda y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera que se encuentra en proceso de formación, que es gestionado por una administradora que posee un 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. En contrapartida, la calificación considera la cartera en etapa de formación, la larga duración del Fondo y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

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

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal (SAFI Universal), S.A. perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, posee más de 55 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana; su principal inversión es Seguros Universal S.A., empresa líder en ese mercado. SAFI Universal es calificada por Feller Rate en "A+af". Al cierre de agosto de 2022, la Administradora alcanzaba el segundo lugar en participación de mercado con un 18,9%.

El Fondo contempla una emisión total de RD\$4.000 millones, equivalentes a 40.000 cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$100.000 cada una, colocada en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario. Durante agosto de 2021, se colocó el Primer Tramo de la Emisión Única del Programa de Emisiones. En febrero 2022 se colocaron 10.000 cuotas adicionales, 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 se colocaron 4.952 cuotas adicionales, alcanzando un 38,9% de su programa de emisiones.

Al cierre de agosto 2022, el Fondo administró un patrimonio total de RD\$1.585 millones, representando un 6,3% del total de fondos cerrados en pesos de similar orientación.

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de agosto 2022, el activo del Fondo estuvo compuesto por fondos de inversión (31,6%), fideicomisos para el desarrollo de viviendas (24,6%), certificados de depósitos (18,3%), bonos del Banco Central (10,1%) y activos inmobiliarios (4,7%). 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.

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

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de agosto 2022, los pasivos representaban un 0,5% del patrimonio, los que correspondían a comisiones por

Analista: Camila Uribe  
camila.uribe @feller-rate.com

pagar y 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. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo alcanzó un 1,8%.

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

## FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

### FORTALEZAS

- Administradora que posee un buen 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.
- Larga duración del Fondo, consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN

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

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I tiene como objetivo invertir principalmente en valores representativos de deuda y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana.

Los sectores de viviendas que el Fondo proyecta invertir son:

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

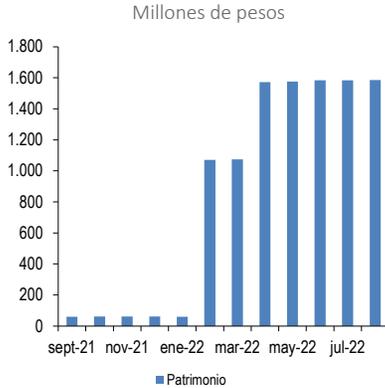
Entre los instrumentos objetivo, representativos de deuda y capital que puede invertir el Fondo se encuentran: derechos fiduciarios, acciones comunes, acciones preferidas, cuotas sociales comunes, cuotas sociales preferidas, deuda senior, deuda subordinada o mezzanine o deuda privada. Para ser elegibles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

Adicionalmente el Fondo puede invertir hasta un 30% de su portafolio en valores de renta fija y renta variable de oferta pública, bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional, proyectos inmobiliarios, cuotas de participación en otros fondos de inversión abiertos y cerrados, depósitos en entidades nacionales y valores representativos de capital y deuda de entidades y fideicomisos que participen en los sectores comercio, industria, eléctrico, logística, transporte, educación, turismo, salud, telecomunicaciones, agropecuaria y zonas francas.

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

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

**EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO**



**EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO**

Cartera en etapa de formación

**CARACTERÍSTICAS DEL FONDO**

El Fondo contempla una emisión total de RD\$4.000 millones, equivalentes a 40.000 cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$100.000 cada una, colocada en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario. Durante agosto de 2021, se colocó el Primer Tramo de la Emisión Única del Programa de Emisiones.

En febrero 2022 se colocaron 10.000 cuotas adicionales, 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 se colocaron 4.952 cuotas adicionales, alcanzando un 38,9% de su programa de emisiones.

Al cierre de agosto 2022, el Fondo administró un patrimonio total de RD\$1.585 millones, representando un 6,3% del total de fondos cerrados en pesos de similar orientación.

**CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN**

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de agosto 2022, el activo del Fondo estuvo compuesto por fondos de inversión (31,6%), fideicomisos para el desarrollo de viviendas (24,6%), certificados de depósitos (18,3%), bonos del Banco Central(10,1%) y activos inmobiliarios (4,7%). 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 estará dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y los flujos provenientes de las inversiones que alcancen su fase de liquidación y aún no hayan sido asignadas a nuevos proyectos.

**NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO**

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

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de agosto 2022, los pasivos representaban un 0,5% del patrimonio, los que correspondían a comisiones por pagar y cuentas por pagar. El reglamento contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio.

## RENTABILIDAD DEL FONDO

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo alcanzó un 1,8%. La rentabilidad ha tendido a un leve aumento en los últimos trimestres.

## VENCIMIENTO DEL FONDO EN EL LARGO PLAZO

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

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

Administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos

La estructura organizacional de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) está orientada para la correcta gestión de los fondos que administra.

En la Junta de Accionistas de la Administradora se toman las decisiones más relevantes para AFI Universal. Los accionistas de la Administradora pueden participar en estas decisiones, dentro de las que se encuentran modificaciones a los estatutos, modificaciones al capital, transferencia sustancial de activos, venta de la sociedad, entre otros.

El Consejo de Administración está formado por nueve miembros y tiene la función de elaborar y aprobar las Políticas de Inversión y las Políticas de Solución de Conflictos de Interés. Además, aprueba el programa anual de actividades control interno, los principios o lineamientos éticos, los indicadores de desempeño, la política de subcontratación y el presupuesto anual.

Dentro de los comités de apoyo al Consejo de Administración, está el Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, el cual, entre otras, debe evaluar los procedimientos contables y de control interno, relacionarse con el auditor externo, supervisar el procedimiento de auditoría interna y, en general, las obligaciones de cumplimiento regulatorio y la revisión del ambiente de control de la Administradora. También se encuentra el Comité de Gestión de Riesgos, que debe, entre otras funciones, informar de los riesgos de la AFI, reportar el análisis de sensibilidad del valor de la AFI y sus fondos, y aprobar las metodologías para identificar, medir, monitorear, controlar, informar y revelar los distintos riesgos de la Administradora y los fondos administrados.

El Vicepresidente Ejecutivo debe dirigir la organización velando por el cumplimiento de los objetivos planteados por el Consejo de Administración y la Presidencia, garantizando la integridad, transparencia y continuidad de la empresa, así como también la equidad y satisfacción de las necesidades de inversión de los clientes.

Para garantizar el cumplimiento de políticas, disposiciones legales y reglamentos establecidos, AFI Universal cuenta con un Ejecutivo de Control Interno, quien vela por el cumplimiento de los procedimientos y sistemas de control, permitiendo el desarrollo de sus operaciones de manera eficiente, pero con un apego estricto a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. El Ejecutivo de Control Interno reporta directamente al Consejo de Administración, proponiendo normas y políticas de control interno,

además de elaborar y presentar informes de gestión. Asimismo, para garantizar su independencia y transparencia, esta posición no depende de la Vicepresidencia Ejecutiva.

El Comité de Inversiones es el encargado de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los fondos bajo administración. En sus sesiones requiere estar presentes el Vicepresidente Ejecutivo de la Administradora y el Administrador del fondo respectivo. Este comité debe estar integrado por tres miembros, siendo éste su quorum mínimo. La Dirección de Inversiones vela por el cumplimiento de las políticas de inversión y los lineamientos de inversión, según las decisiones definidas en el Comité de Inversiones; además, de prestar apoyo a los administradores de fondos y analizar los informes de estudios económicos, proponer y presentar la estructura de nuevos prospectos para nuevos fondos, y revisar y aprobar los envíos de información sobre el portafolio de los fondos de inversión a los diferentes entes reguladores y entidades de control.

La Dirección Comercial tiene como objetivo establecer la estrategia comercial de AFI Universal. Esta área debe proponer, dirigir y controlar las estrategias de ventas, distribución y servicios al cliente, así como los objetivos y metas asociadas. Los Promotores de Inversión son los que están a cargo de dar a conocer e informar sobre el funcionamiento y las características de los fondos, de manera de atraer nuevos inversionistas. Dependen directamente del Director Comercial.

La Dirección de Operaciones tiene el rol de planificar, dirigir, medir y controlar los procedimientos operativos para garantizar una efectiva gestión de las operaciones de sus fondos. Es responsable de manejar los recursos técnicos, tecnológicos y humanos necesarios para asegurar su continuidad operacional. A su vez, debe procurar por la efectiva ejecución de convenios con entidades bancarias para gestionar los recursos de liquidez y las recaudaciones y giros a clientes en las mejores condiciones posibles.

La Dirección de Estructuración de Fondos Cerrados se encarga de dirigir, analizar, estructurar y ejecutar los procedimientos necesarios para el correcto funcionamiento de los fondos de inversión cerrados. Además, supervisa los sistemas de venta de colocación de dichos fondos, con la finalidad de atraer a potenciales inversionistas.

El área de Servicios de Tecnología es responsable de otorgar soporte tecnológico a la Administradora, para el correcto funcionamiento de la infraestructura tecnológica y de telecomunicaciones, con la finalidad de garantizar la continuidad de las operaciones y la integridad, confidencialidad y seguridad de la información y los datos. Reporta directamente a la Dirección de Operaciones.

El Oficial de Cumplimiento es el encargado de asegurar un adecuado sistema para prevenir delitos relacionados al lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, de manera de proteger las actuaciones y reputación de la Administradora del Grupo Universal al que pertenece. El Comité de Cumplimiento es el encargado de supervisar, apoyar y vigilar al Oficial de Cumplimiento a los fines de prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva.

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

Si bien durante 2019 y 2020 la Administradora se adecuó al reglamento de Gobierno Corporativo promulgado por la SIMV, durante 2021 se realizaron algunas mejoras, en línea con lo sugerido por el regulador. Entre otras cosas, se realizaron algunas modificaciones menores al Código de Gobierno Corporativo y al Reglamento Interno del

Consejo. Durante septiembre 2022 se realizaron cambios en la composición del Consejo de Administración, debido a la renuncia de uno de sus miembros.

Por otra parte, AFI Universal, ante la pandemia global del Virus Covid-19, ha tomado medidas extraordinarias acordes a las recomendaciones de la autoridad. Actualmente se encuentran trabajando de manera presencial, si bien, cuentan con un plan de contingencia interno para sus colaboradores que garantiza la continuidad de operaciones y el resguardo de la información en caso de trabajar de manera remota.

## 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.

El Comité de Inversiones debe estar formado por al menos tres miembros, los que serán designados por el Consejo de Administración o por la Asamblea de Accionistas. Los administradores de cada fondo serán miembros obligados al Comité, tendrán derecho a voz, pero no a voto.

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

Para cada tipo de fondo existen variables claves que se toman en cuenta para las decisiones de inversión

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos.

## SISTEMAS DE CONTROL

La Administradora al ser filial del Grupo Universal está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno y riesgos, de la gestión contable, entre otros. Por otro lado, tiene el soporte de una plataforma tecnológica que respalda la operatividad del negocio, y un sistema operativo llamado Gestor Fondos, que incluye, entre otras cosas, módulos con capacidad para registrar pagos y cobros, manejo de cuentas bancarias, estados financieros, la gestión de tesorería de los fondos, administración de bienes inmuebles, etc.

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.

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 2021, deja en evidencia la eficiencia de los diversos controles evaluados, sin registrarse observaciones.

## RIESGO CONTRAPARTE OPERACIONAL

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

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

## CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora posee Políticas de Normas Internas de Conducta y Ética en las que se detallan definiciones, procedimientos y estructuras destinadas al manejo de conflictos de interés en todos sus aspectos. Además, cuenta con Políticas para el Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Intereses, en las cuales se plantean los lineamientos para la mitigación de estos, así como las responsabilidades de las distintas partes.

En sus políticas, la información privilegiada se define como la información conocida antes de ser divulgada públicamente y que puede permitir anticipar movimientos de mercado o efectos relevantes en la valoración de los activos de un fondo y sus cuotas, creando potenciales escenarios de información asimétrica. Este tipo de información se identifica, entre otras, como:

- Información relativa a decisiones de inversión, incluyendo las discusiones, análisis y acuerdos del comité de inversiones de cada fondo, así como la ejecución de dichas operaciones.
- Información que no ha sido difundida al público y que puede influir en la decisión de suscribir o rescatar cuotas de un fondo.
- Ordenes de suscripción o rescate de cuotas pendientes de ejecución en un fondo abierto.
- Información relativa a los aportantes de un fondo.
- Información que la Administradora emita como hecho reservado.

Con respecto a esto, dentro de los deberes y obligaciones de los funcionarios de AFI Universal, se explicita la abstención de realizar operaciones utilizando este tipo de información o bien entregar esta información a terceros o realizar a estas mismas recomendaciones de inversión basadas en la información privilegiada. Asimismo, la Administradora establece medidas para impedir el flujo de información privilegiada entre las distintas áreas:

- Separaciones físicas y funcionales para las distintas áreas operativas, así como de cualquier otra entidad o del grupo económico o financiero al que pertenece.
- Establecimiento de manuales de operaciones que describen los responsables y procedimientos a realizarse, así como mecanismos de control interno aplicables al manejo y resguardo de la información.
- Establecimiento de medidas que permitan evaluar el comportamiento de los empleados y el seguimiento de sus operaciones.

Por otra parte, el segundo aspecto tratado en estos documentos desglosa el resto de los principios que deben cumplir los colaboradores de AFI Universal para realizar sus funciones de manera ética. Entre ellas se destacan:

- La importancia de que los funcionarios conozcan las leyes que se apliquen a la administración de fondos de inversión y velen por el cumplimiento de ellas.
- Tratar al cliente con respeto y lealtad, suministrando información clara y precisa, prevaleciendo los intereses de los inversionistas sobre cualquier otro (específicamente aquellos de la Administradora, sus accionistas, sus administradores y sus funcionarios) y sin privilegiar los intereses de un grupo de inversionistas sobre otros.
- Conocer los aspectos relacionados a prevención y control de lavado de activos y financiamiento al terrorismo para evitar el mal manejo de recursos.
- Actuar con profesionalismo, manteniendo separados los activos recibidos de sus clientes de los propios, mantener independencia de funciones y del personal responsable de la ejecución y abstenerse de realizar prácticas discriminatorias entre inversionistas y fondos. Asimismo, se explicita que se deben evitar cualquier situación que denote un potencial conflicto de interés.
- Actuar con confidencialidad con la información personal de clientes e inversionistas, como también con las operaciones realizadas y sus resultados.
- Entregar información de manera oportuna y transparente, para garantizar el derecho de los inversionistas a conocer el estado y evolución de su inversión.

Además, se detallan posibles situaciones generadoras de conflictos de interés que deben ser evitadas por los funcionarios como también las medidas para prevenir la

ocurrencia de éstos, todo esto en un marco relacionado a la inversión de los fondos a gestionar, las relaciones entre éstos y las relaciones entre los fondos y las personas relacionadas a la Administradora, de manera de garantizar una gestión independiente y en interés de los inversionistas de los fondos. Entre algunas de las medidas se señala:

- Independencia de funciones y del personal responsable de su ejecución conforme a manuales que permitan diferenciar las labores y responsabilidades asignadas a los funcionarios responsables de la gestión y administración de los fondos.
- Dedicación exclusiva de los gerentes de los fondos de inversión y prohibición a éstos de administrar portafolios individuales.
- Los funcionarios encargados de la ejecución de operaciones de los fondos de inversión no podrán ser parte de las decisiones de inversión de dichos fondos.
- El Gerente y los miembros del Comité de Inversiones no podrán ejecutar operaciones para los fondos ni celebrar operaciones por cuenta propia (posición propia o con recursos propios) cuando se tenga como contraparte los fondos de inversión administrados por la sociedad.
- Cuando el funcionario se encuentre en una situación de la cual pueda inferir que es potencialmente generadora de un conflicto de interés en los términos definidos en los manuales o políticas que al interior de la entidad se han definido como pautas de conducta de sus funcionarios, los propios de los organismos de vigilancia y control del mercado de valores y demás normatividad que deba ser atendidas deberá informar de ella a su superior jerárquico, quien a su vez reportará al Comité de Riesgos que definirá, según el caso, los medios o forma para resolver dicha situación.

En cuanto a la Política de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Intereses, ésta establece que las personas vinculadas por gestión, control o propiedad deberán reportar cualquier cambio relevante con relación a la información declarada, mientras que el Ejecutivo de Control interno es el encargado de solicitar las actualizaciones de la declaración de vinculados y aplicar los procedimientos de control interno correspondientes para asegurar el adecuado registro de vinculados en el sistema. Por otro lado, el Oficial de Cumplimiento debe informar al Ejecutivo de Control Interno sobre los casos de personas que identifique como vinculadas, dentro del proceso de debida diligencia que realiza a cada inversionista.

Por último, los manuales detallan las estructuras de la Administradora y el grupo para mantener, hacer seguimiento y velar por el cumplimiento de las políticas sobre conflictos de interés.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la Administradora, entregan una buena guía y controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos y las personas relacionadas.

## PROPIEDAD

### Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

La Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, con el objetivo de brindar a sus clientes la oportunidad de invertir en distintos instrumentos mediante fondos. AFI Universal es propiedad en un 99,99998% del Grupo Universal y en un 0,00002% del Ingeniero Ernesto Izquierdo.

El crecimiento de los activos administrados durante 2021 permitió a la Administradora incrementar sus ingresos por comisión un 49,8% con relación al cierre del año 2020. Por otra parte, los gastos operativos aumentaron solo un 15,0%, logrando un crecimiento de 152,0% en sus resultados operacionales. Adicionalmente, los ingresos financieros crecieron un 46,6%. Con todo, la utilidad neta en 2021 se situó en RD\$73,0 millones, monto superior a los RD\$60,0 millones obtenidos en 2020.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), que cambió el instrumento de medición de solvencia operacional para las SAFI, la administradora debió constituir una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante prenda constituida sobre valores de renta fija con una calificación de riesgo grado de inversión, a favor individual de cada uno de los fondos administrados. El mínimo actual de 0,9% sobre los activos administrados se incrementará gradualmente hasta alcanzar un 1% en el año 2023.

## AMPLIA TRAYECTORIA DE SU GRUPO CONTROLADOR

AFI Universal es una filial del Grupo Universal S.A., holding con más de 55 años de experiencia en el mercado asegurador y financiero dominicano.

Con el objetivo incrementar su participación en el mercado dominicano, a partir de enero de 2013, se formó la sociedad holding Grupo Universal, S.A., con la intención de que fuese la propietaria de las empresas que conforman el grupo.

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana, con una participación de mercado del 21,7% al cierre de 2021.

Las otras empresas del grupo corresponden a ARS Universal, S.A., Asistencia Universal, S.A., Suplidora Propartes, S.A., Autonovo, S.R.L., Administraciones Universal, Unit, S.A. y Fiduciaria Universal, S.A. Esta última posee una calificación de riesgo "AA-sf" asignada por Feller Rate, la que implica que posee un alto nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

## IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de agosto de 2022, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$25.513 millones (11,4% de crecimiento con relación al cierre de agosto 2021). Durante el último año se ve un leve aumento en la participación de mercado, pasando de 15,8% al cierre de agosto 2021 a 18,9% al cierre de agosto de 2022. Con todo, sigue posicionándose como una Administradora grande en la industria, situándose en el segundo lugar.

Al cierre de agosto 2022, AFI Universal gestionaba ocho 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 agosto 2022, gestionó un patrimonio de RD\$1.298 millones, representando un 5,5% del segmento de fondos abiertos de renta fija 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 agosto 2022, gestionó un patrimonio de RD\$1.372 millones, representando un 5,9% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar, con operaciones desde febrero 2017, se orienta a la inversión en títulos del mercado de valores y certificados de depósito de las principales instituciones bancarias del país en dólares de Estados Unidos. Al cierre de agosto 2022, gestionó un patrimonio de US\$68,7 millones, representando un 23,2% 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 agosto 2022, gestionó un patrimonio de RD\$1.030 millones, representando un 4,4% 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 agosto 2022, gestionó un patrimonio de RD\$1.331 millones, representando un 5,7% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos. El Fondo está clasificado en "A+fa /M1" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, inició sus operaciones en septiembre de 2018, y se orienta a la inversión en proyectos de desarrollo, a través del financiamiento a sociedades comerciales domiciliadas en República Dominicana. Al cierre de agosto 2022, gestionó un patrimonio de RD\$9.326 millones.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, operativo desde agosto de 2018, y se orienta a la inversión en activos inmobiliarios, con el fin de generar ingresos a través de la venta, usufructo, concesiones, alquiler o arrendamiento de estos activos inmobiliarios. Al cierre de agosto 2022, gestionó un patrimonio de US\$111 millones, representando un 16,9% del segmento de fondos inmobiliarios. El Fondo está clasificado en "A-fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I, inició sus operaciones en agosto de 2021, y se orienta a la inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas. Al cierre de agosto 2022, gestionó un patrimonio de RD\$1.585 millones, representando un 6,3% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades. El Fondo está clasificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

	May-21	Oct-21	Ene-22	Abr-22	Jul-22	Oct-22
Cuotas	BBBfa (N)					

## NOMENCLATURA

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

## CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

*Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*

*La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate 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. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.*