



“Proyecto Final”

(Fondo de inversión inmobiliario cerrado)

Participante:

José Martínez Gabino
22-1052

Facilitador;

**WILLIAM RAFAEL VELOZ
DOMINGUEZ**

**FECHA
02 DE MARZO DEL AÑO 2024**

Resumen Ejecutivo

En un entorno económico dinámico como el de la República Dominicana, la inversión en activos inmobiliarios ha demostrado ser una estrategia sólida para generar ingresos periódicos y promover la creación de capital a largo plazo. Este fondo de inversión se elige como un vehículo financiero diseñado para capitalizar estas oportunidades, aprovechando la estabilidad y el potencial de crecimiento que ofrece el mercado inmobiliario del país.

El fondo de inversión descrito tiene como objetivo principal generar ingresos recurrentes mediante la venta, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana, además de obtener ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalía. Este fondo también tiene la flexibilidad de invertir en instrumentos de renta fija y variable, así como en certificados de depósito en entidades financieras del país, con el propósito de gestionar eficientemente su liquidez.

Dirigido a inversionistas con un perfil de riesgo medio a alto, el fondo ofrece una política de inversión clara y transparente, respaldada por una supervisión regulatoria de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana y enmarcada dentro de la legislación aplicable.

Con una estructura de emisión única de cuotas de participación en dólares estadounidenses, el fondo tiene un plazo de vigencia de 10 años y está diseñado para ofrecer una distribución de rendimiento anual, principalmente proveniente de su cartera diversificada de activos inmobiliarios.

Los inversionistas deben tener en cuenta que este fondo implica un riesgo significativo debido a su enfoque a largo plazo y la naturaleza volátil del mercado inmobiliario. Sin embargo, ofrece la oportunidad de participar en una cartera diversificada que busca maximizar las ganancias a largo plazo a través de una combinación estratégica de activos.

La estrategia de inversión del fondo se centra en la adquisición de inmuebles comerciales, industriales y de oficina, así como en instrumentos financieros, manteniendo una ponderación específica de activos que puede ajustarse según las condiciones del mercado y los objetivos del fondo.

En conclusión, este fondo de inversión ofrece una opción atractiva para los inversionistas que buscan diversificar su cartera con una combinación de activos inmobiliarios y financieros en la República Dominicana.

Resumen macroeconómico

La economía mundial es un tejido complejo de interacciones entre naciones, afectado por factores como la globalización, la tecnología y eventos geopolíticos que buscan un constante crecimiento que trae consigo retos y desafíos como la sostenibilidad y la desigualdad pero podemos aprovechar oportunidades como la inversión por la demanda de capital.

El covid-19 evidencio la fragilidad inherente al sistema Generando recepciones y resaltando la importancia de la cooperación internacional ya que la economía mundial es dinámica y requiere adaptabilidad para avanzar y mantener un equilibrio económico sostenible para las naciones.

La globalización ha intensificado la interconexión entre los mercados inmobiliario haciendo que la tendencia de una región tenga efecto en otra, en este sentido los inversionista deben de estar atento a los cambios económicos y políticos a nivel global para tomar demisiones informadas

Tabla 1. Proyecciones de Crecimiento de la Economía Mundial 2022-2023

Valores en porcentaje %

Detalle	2022	2023*	2024*
Economía Mundial	3.5	3.0	3.0
Economías Avanzadas	2.7	1.5	1.4
Estados Unidos	2.1	1.8	1.0
Zona Euro	3.5	0.9	1.5
Economías Emergentes	4.0	4.0	4.1
China	3.0	5.2	4.5
América Latina y el Caribe	3.9	1.9	2.2
República Dominicana	4.9	4.2	5.0

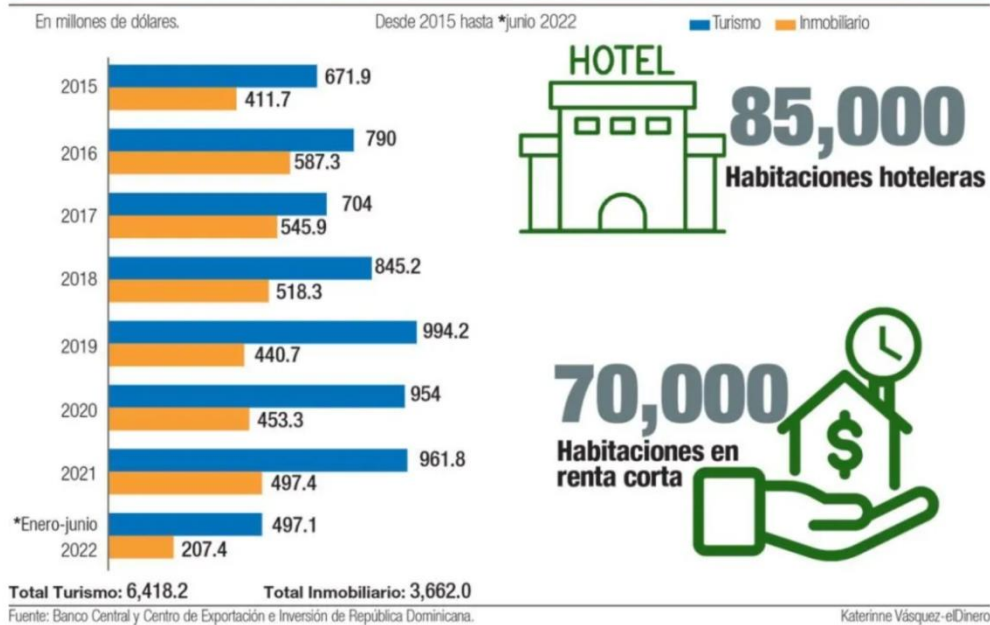
Notas: *Proyecciones.

Fuentes: World Economic Outlook Julio 2023, Fondo Monetario Internacional (FMI).

Sector inmobiliario de la República Dominicana

El mercado inmobiliario de la república dominicana desempeña un papel importante y fundamental en nuestra economía impulsada por el turismo y la inversión extranjera. La creciente demanda de propiedades residenciales, comerciales y complejos turísticos ha generado oportunidades significativa para desarrolladores de proyectos e inversionistas,

Flujos de inversión extranjera anual en turismo e inmobiliaria



OBJETIVOS DEL FONDO

Objetivo de retorno

Generar ingresos periódicos a través de la venta, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la república dominicana, propiedad del fondo de inversión, así como ganancia de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalía.

El fondo podrá invertir en instrumento de oferta pública de renta fija, renta variable y certificado de depósito en entidades que pertenezcan al sistema financiero dominicano en adición podrá invertir en cuenta corriente y de ahorro en una entidad de intermediación financiera registrada por la ley 183-2 monetaria y financiera con el objetivo de gestionar eficientemente la liquidez del fondo.

Objetivo de riesgo

El fondo está dirigido a inversionista con tolerancia al riesgo medio y alto dado el enfoque de inversión en activos inmobiliarios, valores de renta fija y renta variable emitidos por las sociedades objeto de inversión y tomando en cuenta que estas sociedades están en desarrollo y requieren precisamente del capital que invertirá el fondo para materializar su objetivo social y desarrollar sus Actividades comerciales

POLITICA DE INVERSION

Horizonte de tiempo

El fondo de inversión será un fondo cerrado definido en un lapso de tiempo de Diez (10) años a partir de su primera emisión y su número de cuotas de participación colocada será fijo.

Horizonte de liquidez

Este fondo invertirá principalmente en activos inmobiliarios (edificaciones, locales, terrenos y/o todo tipo de inmueble, documento que represente derecho de usufructo sobre bienes inmuebles así como concepciones administrativas y sobre bienes inmuebles que generen alquiler y tengan alto potencial de plusvalía a largo plazo con mira a proveer ganancia de capital y general liquidez.

Política de riesgo

Para el fondo realizar sus inversiones las entidades de intermediación financiera o de emisiones deberán contar con una calificación de riesgo de grado de inversión equivalente o superior a BBB o su equivalente para la inversión a largo plazo y lo subsiguiente para corto plazo (Feller Rate) C-1,C-2 y C-3 o sus equivalente de otras calificadoras de riesgo.

Política de dividendo

El fondo repartirá dividendo sobre la ganancia después de impuesto de un 60% de los beneficios obtenido en las inversiones mencionada anteriormente, el otro 40 % se reinvertirá para maximizar la generación de ganancia de capital y la plusvalía de la inversión inicial.

Organismo supervisor

Superintendencia del mercado de valores de la república dominicana (SIMV)

Marco legal aplicable.

Ley 249-17 Reglamento de sociedades administradoras y los fondos de inversión.

Ley de sociedades 479-08

Ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso

Ley 155-17 sobre el Lavado de Activos y financiamiento del terrorismo

Ley 163-21 que cuenta con disposiciones particulares para los fondos de inversión y todas las normativas vigentes establecida por las autoridades competentes de la República Dominicana aplicable a los fondos de inversión.

Tipo de inversionista a los que va dirigido el fondo.

El fondo es un fondo de inversión cerrado dirigido al público en general, inversionista físico o jurídico, nacionales o extranjeros. Tiene contemplado una distribución de rendimiento de manera anual en caso que se generen proveniente de una cartera principalmente compuesta por activos inmobiliarios

PERFIL DE RIESGO

Perfil de riesgo del inversionista: Riesgo medio, Nivel 4

Este fondo presenta riesgo importante que deben de ser evaluado por el inversionista ya que se trata de un fondo a largo plazo y las variables futuras que pueden afectar el mercado inmobiliario

Los a portantes del fondo que desean participar de una cartera de inversión inmobiliaria de renta variable deben de estar dispuestos a asumir los riesgos de participar directamente en el mercado inmobiliario en donde se puede obtener una plusvalía o minusvalía por las variaciones que se pueda obtener en el valor de los inmuebles, adicionalmente los aportantes están dispuesto a asumir los riesgos inherente de una cartera inmobiliaria tales como destrucción de los inmuebles, desocupación, incumplimiento por parte de los arrendatario y procesos legales como desocupación, desahucio o litis sobre terrenos registrados, entre otros

El fondo no garantiza una tasa fija de rendimiento sobre la inversión en las cuotas del fondo, La rentabilidad de este fondo es variable por lo mismo no es posible asegurar que el inversionista aportarte obtendrá en el futuro una rentabilidad determinada o que el valor de la cuota de participación alcanzara un valor predeterminado

Este es un fondo que se dirige a inversionista con un horizonte de inversión a largo plazo, que deseen participar de una cartera inmobiliaria y cualquier plusvalía de estos activos como resultado de la revalorización de los mismos.

Sobre la emisión de los valores.

Denominación de los valores.	Cuota de participación
Moneda de denominación de las cuotas de participación.	Dólares de los estados unidos de América.
Monto total del programa de emisiones de emisión Única	Hasta cien millones de dólares de los estados unidos de América con 00/100 (USD100,000,000)

Cantidad de cuota de participación del programa de emisión única.	Un millón (1,000,000) de cuotas
Valor inicial (valor nominal) de las cuotas de participación.	Cien dólares de los Estados Unidos De América con 00/100 (US100.00)
Plazo de vigencia del fondo	Diez (10) años a partir del inicio del periodo de colocación del primer tramo de emisión única.
Inversión mínima	Cien (100) cuotas a su precio de colocación
Agente colocador	
Modalidad de colocación	Con base en mejores esfuerzos

REGIMEN TRIBUTARIO.

La administración de fondo de inversión realizada por parte de la sociedad administradora de fondo de inversión se considera un servicio financiero por lo tanto está exenta del pago de ITBIS.

Las transferencias de bienes o activos para la conformación de un patrimonio autónomo no estará sujeta ITBIS, ni al impuesto sobre la transferencia inmobiliaria.

Para la aplicación de de la exención de los impuestos señalados en el caso de los fondo de inversión se considera un plazo de 3 años para su conformación con relación al ITBIS, y un plazo de 6 años para los fines del impuesto sobre las transferencias inmobiliaria contando a partir de la primera emisión.

Impuesto sobre la renta

Las rentas obtenida por el fondo no estarán sujeta al pago del impuesto sobre la renta (ISR) no obstante la sociedad que administre el fondo deberá retener el ISR aplicado al rendimiento que obtengan los inversionista en dicho patrimonio de acuerdo a las tasas aplicable del código tributario.

Las transferencias de valores que realicen los inversionistas mediante cheques o transferencias electrónicas para suscribir o adquirir valores inscripto en el registro del mercado de valores no están sujeta al pago del impuesto sobre la emisión de cheque y transferencias electrónicas en virtud del artículo 382 del código tributario.

Disposiciones sobre indicador comparativo de rendimiento o BENCHMARK

El indicador comparativo de rendimiento benchmark del fondo es la tasa prime de los estados unidos de América. Dicha tasa es publicada mensualmente en la página web

www.fedprimerate.com y corresponde a un promedio de la tasa prime de los diez (10) bancos más grande de ese país.

La comparación del desempeño del fondo con respecto al benchmark se realizara de manera mensual, con fecha de corte al último día calendario de cada mes.

ASIGNACION DE ACTIVOS

El fondo deberá invertir mínimo un 50 % de su portafolio en:

Bienes inmuebles de uso comercial, industrial, de oficina y cualquier otro sector económico para la generación de ingresos recurrente a través de su arrendamiento y para la potencial generación de plusvalía a largo plazo.

El fondo podrá invertir hasta un 30% en instrumento de oferta pública de renta fija, depósitos en cuenta de ahorro, corriente y certificados de depósitos en entidades de intermediación financiera nacionales, regulada por la ley monetaria y financiera y supervisada por la superintendencia de banco.

El fondo podrá invertir hasta un 20% en renta variable, lo que nos permitirá participar en el crecimiento potencial de empresas del sector inmobiliario que cotizan en bolsa y le añade flexibilidad y liquidez a la cartera.

Adicionalmente el fondo podrá invertir en derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, concesiones administrativas cuyo activo principal corresponda a un bien inmueble y opciones de compra sobre bienes inmuebles, siempre y cuando la prima no supere el 5% del valor del bien y su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.

Esta asignación busca equilibrar la estabilidad de la renta fija con el potencial de crecimiento de la renta variable, aprovechando las oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario de manera diversificada, La ponderación específica puede ajustarse según las condiciones de mercado y los objetivos del fondo.

Estrategia de inversión e implementación del plan de inversión

Los inmuebles deberán estar contruidos en su totalidad al momento de su adquisición, en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad privada o pública, industrial o comercial o de cualquier otro sector productivo en el que se pueda general alquiler y plusvalía atractiva para el fondo.

Los límites de inversión del fondo dependerán de las condiciones del mercado y la estrategia de adquisición dictada por el comité de inversión. Los tipos de inmueble como se

establece en los objetivos del fondo dependerán de su uso, el cual podrá ser para oficina, uso industrial y uso comercial. Los inmuebles que se incorporen al fondo deberán adquirirse de preferencia parcial o totalmente ocupado, sin embargo esto no limita al fondo a adquirir inmueble totalmente desocupado.

Para determinar la ubicación óptima de la inversión se tomara en cuenta el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona y las oportunidades de plusvalía que pueda general a largo plazo. El fondo podrá invertir en cualquier territorio dentro de la república dominicana, siempre y cuando dicha inversión tenga un análisis financiero y de negocio, se deberá presentar el beneficio que el fondo espera obtener de dicha inversión ante el comité de inversiones quien decidirá sobre la misma.

El fondo podrá mantener hasta el vencimiento todos los inmuebles que formen parte de su portafolio, o hasta que exista una decisión de venta por parte del comité de inversiones, esta decisión de venta debe ser previamente evaluada tomando en cuenta el impacto que generara al fondo y a la liquidez del mismo

El fondo podrá mantener hasta el 50% de su liquidez en cuenta de ahorros o corrientes en entidades de intermediación financiera regida por la ley 183-02 monetaria y financiera.

El fondo revisara su cartera semestralmente con el fin de actualizar la cartera si es necesario ante cualquier variación en el mercado.

Limitaciones aplicables a las inversiones

El fondo debe cumplir en todo momento con las normativas vigente a las prohibiciones y limitaciones aplicable a la inversión que se realizaran con su portafolio de inversión.

Dichas limitaciones se destacan a continuación:

- a. No podrá adquirir más del 30% de una emisión de renta fija.
- b. No podrá invertir en opciones de compra más del 10% del portafolio del fondo siempre y cuando la prima no supere el 5% del valor del activo
- c. No podrá invertir más del 20% del portafolio del fondo en derecho de usufructo sobre bienes inmueble.
- d. La inversión en un único bien no podrá representar más del 40% del portafolio del fondo
- e. No podrá poseer más del 20% de valores emitidos por el mismo emisor.

OPTIMIZACION

A continuación presentamos algunas de las empresas que fueron seleccionadas para realizar la optimización de los activos del portafolio de inversión

Tesla

Tesla, Inc. diseña, desarrolla, fabrica, alquila y vende vehículos eléctricos y sistemas de generación y almacenamiento de energía en los Estados Unidos, China e internacionalmente. La empresa opera en dos segmentos, Automoción y Generación y almacenamiento de energía. El segmento Automotriz ofrece vehículos eléctricos, además de vender créditos regulatorios automotrices; y servicios de posventa de vehículos sin garantía, vehículos usados, talleres y repuestos, sobrealimentación, mercancías minoristas y servicios de seguros de vehículos.

Microsoft

La empresa vende sus productos a través de fabricantes de equipos originales, distribuidores y revendedores; y directamente a través de mercados digitales, en línea y tiendas minoristas. La empresa fue fundada en 1975 y tiene su sede en Redmond, Washington.

Real Estate XLRE

El Fondo Real Estate busca proporcionar resultados de inversión que, antes de gastos, correspondan generalmente al precio y rendimiento del Índice

El índice Real Estate Select Sector incluye empresas de las siguientes industrias: gestión y desarrollo inmobiliario y REIT

iShares U.S. Real Estate (IYR)

iShares U.S. Real Estate (ticker de acciones IYR) - un fondo de inversión cuya estrategia es seguir el índice de Dow Jones U.S. Real Estate. Este índice refleja la dinámica de los precios de las acciones de las empresas estadounidenses en la industria de la construcción, las acciones se negocian en la Bolsa de Nueva York (plataforma de trading Arca). El fondo fue fundado en 2000 e invierte al menos el 90% de sus activos en acciones y certificados de depósito de acciones de empresas del índice.

iShares core IVV

iShares core IVV es un fondo feeder lanzado por Nacional Financiera SNC Es administrado por Impulsora y Promotora BlackRock Mexico, SA de CV El fondo invierte todo su corpus en el iShares Trust - iShares Core S&P 500 ETF. iShares S&P 500 Peso Hedged TRAC se constituyó el 5 de noviembre de 2014 y tiene su domicilio en México.

Corporación Inmobiliaria Vesta

Corporación Inmobiliaria Vesta, SAB de CV, junto con sus subsidiarias, adquiere, desarrolla, administra, opera y arrienda naves industriales y centros de distribución en

México. La empresa fue constituida en 1998 y tiene su sede en la Ciudad de México, México.

Inmobiliaria Manquehue

Inmobiliaria Manquehue SA se dedica al negocio de desarrollo inmobiliario en Chile. Diseña, construye y comercializa viviendas en la Región Metropolitana y VI. La empresa también vende paneles para desarrollo y equipamiento residencial. La empresa se conocía anteriormente como Inmobiliaria y Urbanizadora y cambió su nombre a Inmobiliaria Manquehue SA en 2007. Inmobiliaria Manquehue SA fue fundada en 1978 y tiene su sede en Vitacura, Chile.

En conclusión.

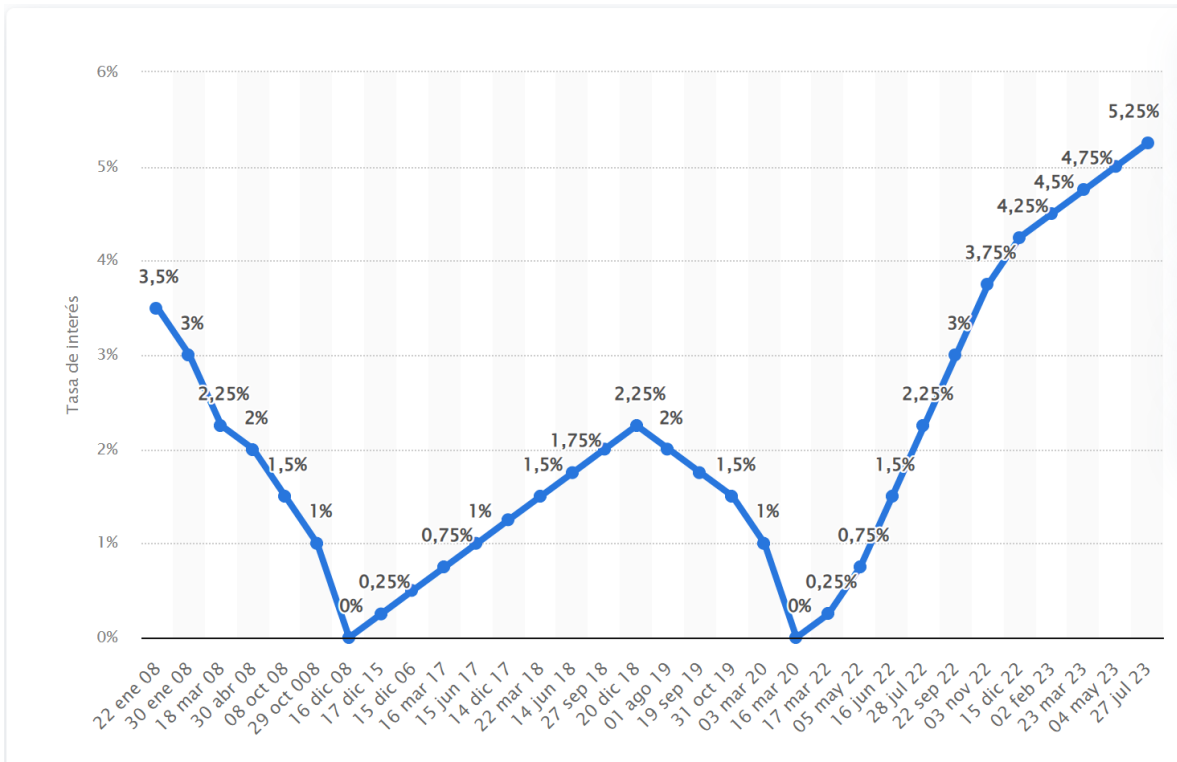
Este fondo de inversión presenta una sólida estrategia diseñada para generar ingresos periódicos y promover el crecimiento del capital a largo plazo a través de una cuidadosa selección de activos inmobiliarios y financieros en la República Dominicana. Respaldado por una política de inversión diversificada y una gestión de riesgos cuidadosa, este fondo ofrece a los inversionistas la oportunidad de participar en un mercado en desarrollo con un potencial significativo de plusvalía.

Con un enfoque en la transparencia y el cumplimiento normativo, este fondo se dirige a inversionistas con una tolerancia al riesgo medio a alto, ofreciéndoles la posibilidad de participar en una cartera diversificada de activos inmobiliarios y financieros. Además, su estructura cerrada y su horizonte temporal definido proporcionan estabilidad y previsibilidad a los inversionistas a lo largo de un periodo de 10 años.

En resumen, este fondo de inversión ofrece una oportunidad atractiva para aquellos inversionistas que buscan participar en el mercado inmobiliario dominicano con una estrategia bien fundamentada y un potencial significativo de rendimiento a largo plazo. Con una combinación equilibrada de activos inmobiliarios y financieros, este fondo se posiciona como una opción sólida para aquellos que desean diversificar su cartera y capitalizar las oportunidades de crecimiento en el mercado dominicano.

ANEXOS

Evolución de la tasa de interés impuesta por la Reserva Federal (FED) de Estados Unidos desde 2008 hasta julio de 2023.



Tasa preferencial de Estados Unidos

La tasa preferencial actual de EE. UU. (Fed) es: **8,50 %**

31 de enero de 2024 : El FOMC votó a favor de mantener el rango objetivo para la tasa de los fondos federales entre **5,25 % y 5,50 %**. Por tanto, la **Tasa Preferencial de Estados Unidos se mantiene en el 8,50%**.

La próxima reunión del FOMC y decisión sobre las tasas de interés de corto plazo será el **20 de marzo de 2024**.

Correlación

	BND	IVV	LQD	MSFT	TSLA	IYR	XLRE	MANQUEHUE.SI	VESTA.MX	FVIA.CR
BND	1.00	0.56	0.01	-0.02	-0.03	0.37	0.03	0.08	-0.03	0.12
IVV	0.56	1.00	0.29	-0.07	-0.14	0.76	-0.18	-0.12	0.23	0.07
LQD	0.01	0.29	1.00	0.18	0.03	0.16	0.08	-0.12	0.47	0.12
MSFT	-0.02	-0.07	0.18	1.00	0.51	-0.04	0.62	0.23	0.24	0.26
TSLA	-0.03	-0.14	0.03	0.51	1.00	-0.19	0.48	0.13	0.06	0.25
IYR	0.37	0.76	0.16	-0.04	-0.19	1.00	-0.16	-0.11	0.22	0.09
XLRE	0.03	-0.18	0.08	0.62	0.48	-0.16	1.00	0.23	0.28	0.36
MANQUEHUE.SN	0.08	-0.12	-0.12	0.23	0.13	-0.11	0.23	1.00	0.19	0.08
VESTA.MX	-0.03	0.23	0.47	0.24	0.06	0.22	0.28	0.19	1.00	0.38
FVIA.CR	0.12	0.07	0.12	0.26	0.25	0.09	0.36	0.08	0.38	1.00

Varianza

	BND	IVV	LQD	MSFT	TSLA	IYR	XLRE	MANQUEHUE.SI	VESTA.MX	FVIA.CR
BND	0.003343	0.001766	0.000021	-0.000075	-0.000430	0.001651	0.000084	0.000535	-0.000085	0.004618
IVV	0.001766	0.002946	0.000421	-0.000252	-0.001745	0.003228	-0.000559	-0.000737	0.000620	0.002620
LQD	0.000021	0.000421	0.000696	0.000312	0.000201	0.000330	0.000122	-0.000371	0.000620	0.002192
MSFT	-0.000075	-0.000252	0.000312	0.004109	0.007358	-0.000218	0.002303	0.001691	0.000761	0.011362
TSLA	-0.000430	-0.001745	0.000201	0.007358	0.050097	-0.003371	0.006162	0.003332	0.000719	0.039126
IYR	0.001651	0.003228	0.000330	-0.000218	-0.003371	0.006111	-0.000716	-0.000971	0.000865	0.004857
XLRE	0.000084	-0.000559	0.000122	0.002303	0.006162	-0.000716	0.003342	0.001553	0.000798	0.014326
MANQUEHUE.SN	0.000535	-0.000737	-0.000371	0.001691	0.003332	-0.000971	0.001553	0.013342	0.001103	0.006244
VESTA.MX	-0.000085	0.000620	0.000620	0.000761	0.000719	0.000865	0.000798	0.001103	0.002517	0.012989
FVIA.CR	0.004618	0.002620	0.002192	0.011362	0.039126	0.004857	0.014326	0.006244	0.012989	0.475724

Peso de los activos.

PESO	RENTA FIJA	30%		
	RENTA VARIABLE	20%		
	FONDO INMOBILIARIO	50%		
BND	10%			
IVV	10%			
LQD	10%			
MSFT	10%			
TSLA	10%			
IYR	10%			
XLRE	10%			
MANQUEHUE.S	10%			
VESTA.MX	10%			
FVIA.CR	10%			
TOTAL	100%			

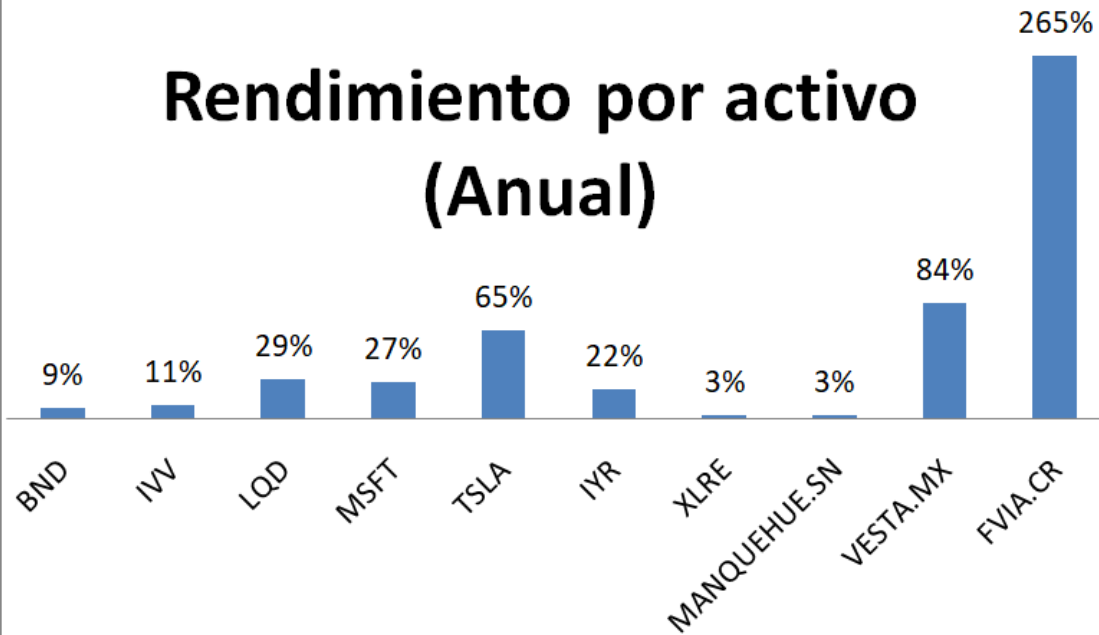
Rendimiento por activo.

	RENDIMIENTO M	REND ANUAL	STD DESV M	DES EST ANUAL
BND	1%	9%	0.06	0.20
IVV	1%	11%	0.05	0.19
LQD	2%	29%	0.03	0.09
MSFT	2%	27%	0.06	0.22
TSLA	5%	65%	0.23	0.78
IYR	2%	22%	0.08	0.27
XLRE	0%	3%	0.06	0.20
MANQUEHUE.SN	0%	3%	0.12	0.40
VESTA.MX	7%	84%	0.05	0.18
FVIA.CR	22%	265%	0.70	2.41

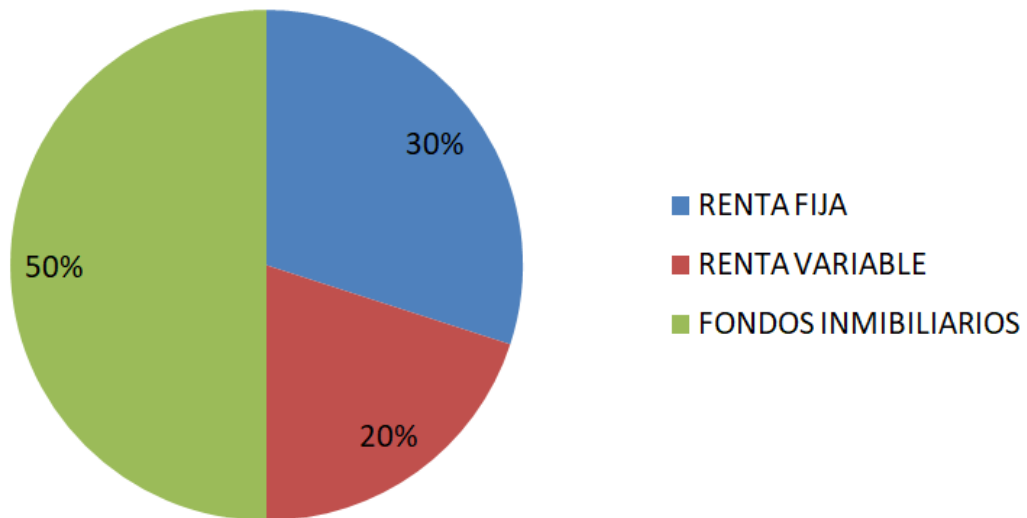
Resumen de la optimización.

	MENSUAL	ANUAL
VARIANZA	0.008129	0.097553
STD DESV	9.02%	31.23%
Rend. Prom	4.32%	51.85%
Tasa libre de riesgo	0.20%	2.40%
Sharpe Ratio	0.46	1.58

Rendimiento por activo (Anual)



PESO DE LOS ACTIVOS



INVERSION POR ACTIVOS (Anual)

