

Santo Domingo, D.N
31 de enero de 2025.

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 I (SIVFIC-056)

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 I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-056, en cumplimiento con el artículo 241y 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 julio-diciembre 2024, emitido por **Feller Rate Calificadora de Riesgo**, el cual ratifica la calificación de Riesgo de Crédito “**BBBfa**” asignada al Fondo. Anexamos a la presente el referido informe.

Se despide atentamente,

Lucidania Rodríguez
Gerente de Riesgos



Anexos: Citados. -

26-Jul-2024 31-Ene-2025

Cuotas BBBfa (N) BBBfa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

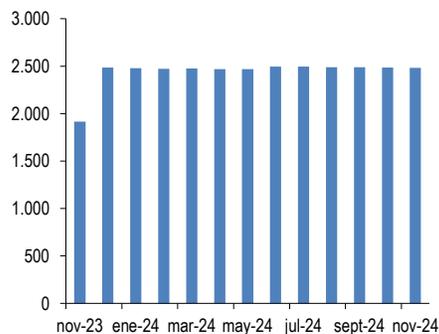
	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Activos administrados (MM RD\$)	1.618,8	2.547	2.562
Patrimonio (MM RD\$)	1.614,4	2.484	2.481
Valor Cuota (MRD\$)	103,81	135,25	135,13
Rentabilidad acumulada*	2,49%	30,3%	-0,1%
N° de Cuotas	15.552	18.362	18.362

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.

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

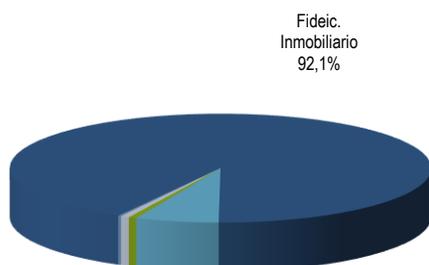
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En millones de pesos dominicanos



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2024



Gráficos elaborados por Feller Rate en base a información provista por la Administradora

FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (SIVFIC-056), responde a, 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, aunque consistente con el objetivo de inversión, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo invierte principalmente en valores representativos de deuda y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas.

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal, 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 noviembre 2024, la Administradora manejaba once fondos de inversión, totalizando RD\$67.953 millones en patrimonio administrado y una participación de mercado del 21,7%, ubicándose en el primer lugar de la industria.

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

Al cierre de noviembre 2024, el Fondo administró un patrimonio total de RD\$2.481 millones, representando un 3,7% de la Administradora y un 2,3% del total de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos. Entre noviembre de 2023 y noviembre de 2024 el patrimonio creció un 29,6%, explicado por una revalorización del portafolio.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2024, el activo del Fondo estuvo compuesto por fideicomisos inmobiliarios (92,1%), activos inmobiliarios (6,4%), préstamos objeto de inversión (0,6%), fondos de inversión abiertos (0,6%) e inversiones en instrumentos de renta fija (0,05%). El porcentaje restante corresponde a caja y otros activos. Los proyectos se encuentran ubicados tanto en sectores urbanos como Santiago, Santo Domingo y Distrito nacional, como en sectores turísticos como Samaná, San Pedro de Macorís, Bávaro y Juan Dolio. En cuanto a segmentos, los proyectos corresponden a un 45% a viviendas de bajo costo, 31% turismo y 24% urbano. Los tres mayores emisores representan el 63% del portafolio. De esta manera, la cartera presenta una moderada diversificación.

Según una modificación al reglamento interno el Fondo aprobada en febrero de 2023, el Fondo cuenta con un Período de Adecuación a la Política de Inversión y a la Política de

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

Diversificación, que consiste en hasta 3 años contados a partir del día de inicio de la Fase Operativa, la cual se cumplirá el próximo 4 de febrero de 2025.

Por otra parte, casi el 100% de la cartera se mantenía invertida en instrumentos denominados en pesos dominicanos, presentando una nula exposición al tipo de cambio.

— BAJA LIQUIDEZ DE CARTERA

El tipo de inversión objetivo del Fondo implica una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no cuentan con un mercado secundario. La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y los flujos provenientes de las inversiones que alcancen su fase de liquidación y aún no hayan sido asignadas a nuevos proyectos.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2024, los pasivos representaban un 3,3% del patrimonio, los que correspondían principalmente a cuentas por pagar. Éstas registran un alza en diciembre de 2023, dado el registro de las comisiones por desempeño por pagar, las cuales al cierre de noviembre de 2024 continuaban acumulándose. El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre noviembre 2021 y noviembre 2024, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 33,2%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 29,7%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados de desarrollo en pesos y con una mayor volatilidad en el retorno, traduciéndose en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

Estos niveles de rentabilidad se explican porque en diciembre de 2023 se observó un incremento de casi un 30% del valor cuota, dada una revalorización de un 53% de los fideicomisos y de un 34% de los terrenos.

Si bien, durante 2024, hasta el cierre de noviembre, la rentabilidad del Fondo ha sido negativa. El bajo rendimiento se explica porque el Fondo invierte en fideicomisos de proyectos inmobiliarios en construcción, que, por su fase operativa y contable, no muestran retornos hasta que comience su liquidación.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

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

— OTROS FACTORES

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

- Fondo gestionado por AFI Universal, administradora que posee un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos.
- Administradora perteneciente al Grupo Universal, que posee una amplia experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana.

RIESGOS

- Baja liquidez de cartera.
- Larga duración del Fondo, aunque consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

	Abr-22	Jul-22	27-Ene-23	31-Ene-24	26-Jul-24	31-Ene-25
Cuotas	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	2021	2022	2023	Nov. 24
Efectivo y Equivalente	8.871	9.808	14.112	5.842
Inversiones	20.118	1.091.693	2.256.913	2.376.482
Otros Activos	32.404	517.258	275.920	180.122
Total Activos	61.393	1.618.758	2.546.945	2.562.447
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	618	4.317	63.417	81.195
Total Pasivos	618	4.317	63.417	81.195
Patrimonio	60.775	1.614.441	2.483.527	2.481.252
Ingresos	2.408	79.426	682.180	47.839
Gastos	1.053	30.793	100.375	50.114
Utilidad (pérdida) Neta	1.355	48.633	581.804	-2.276
Endeudamiento Global*	1,0%	0,3%	2,6%	3,3%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	32,8%	67,4%	88,6%	92,7%
Utilidad sobre Inversiones**	6,7%	8,7%	34,7%	-0,1%
Utilidad sobre Ingresos	56,3%	61,2%	85,3%	-4,8%

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

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.