

Santo Domingo, D.N  
31 de enero de 2024.

Señor

**Ernesto A. Bournigal Read**

Superintendente

Superintendencia de Valores de la República Dominicana

Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue

Ciudad

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

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

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

Estimados señores,

Luego de saludarles, la **Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A.** (AFI Universal), en calidad de gestora del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-070, en cumplimiento con el artículo 241 y 354 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, y el reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV) en su artículo 22, sobre otras clasificaciones de hechos relevantes en la sección "b", esta sociedad tiene a bien notificar como hecho relevante el informe semestral de Calificación de Riesgos correspondiente al período julio-diciembre 2023, emitido por **Feller Rate Calificadora de Riesgo**, el cual ratifica la calificación de Riesgo de Crédito "**BBBfa (N)**" asignada al Fondo. Anexamos a la presente el referido informe.

Se despide atentamente,

**Lucidania Rodríguez**  
Gerente de Riesgos



Anexos: Citados. -

06.Sep. 2023 31. Ene. 2024

Cuotas BBBfa (N) BBBfa (N)

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

### INDICADORES FINANCIEROS

Nov-23

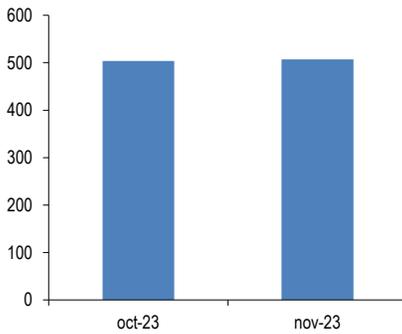
Activos administrados (MM RD\$)	508
Patrimonio (MM RD\$)	507
Valor Cuota (M RD\$)	101,37
Rentabilidad acumulada	1,33%*
N° de Cuotas	5.000

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

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

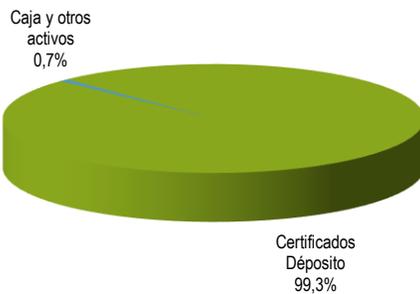
### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En millones de pesos dominicanos



### COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2023



## FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II (SIVFIC-070) responde a un Fondo con una cartera en etapa de formación, que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para el control y seguimiento, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, la calificación considera la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

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

### — 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 (AFI Universal, S.A.) perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, que posee más de 59 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 "AA-af".

El Fondo comenzó a colocarse en octubre de 2023 con la colocación de 5.000 cuotas, alcanzando un 12,5% de su programa de emisiones.

Al cierre de noviembre 2023, el Fondo administró un patrimonio total de RD\$507 millones, representando un 1,1% de la Administradora y del total de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

### — CARTERA DE INVERSIONES

El Fondo se encuentra en la etapa operativa, contando hasta octubre de 2026 para adecuarse a los límites reglamentarios establecidos. Al cierre de noviembre 2023, el activo del Fondo estuvo compuesto por certificados de depósitos (99,3%). El porcentaje restante corresponde a caja y otros activos.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el largo plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 30% de su portfolio 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 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.

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

**– NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO**

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2023, los pasivos representaban un 0,2% del patrimonio, los que correspondían principalmente a cuentas por pagar. El reglamento contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 20% de su patrimonio.

**– RENTABILIDAD DE LA CUOTA**

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

**– VENCIMIENTO DEL FONDO**

El Fondo tiene vencimiento en octubre de 2048. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión.

**– 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 2023 se observó 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 los 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. 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, 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**

- Cartera en etapa de formación.
- 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.

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

## RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Nov. 23
Efectivo y Equivalente	3.439
Inversiones	504.100
Otros Activos	268
Total Activos	507.806
Pasivos Financieros	-
Otros Pasivos	981
Total Pasivos	981
Patrimonio	506.825
Ingresos	9.151
Gastos	1.780
Utilidad (pérdida) Neta	7.370
Endeudamiento Global*	0,2%
Endeudamiento Financiero*	0,0%
Inversiones sobre activos	99,3%
Utilidad sobre Inversiones**	-
Utilidad sobre Ingresos	80,5%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF interinos al cierre de noviembre 2023.

\*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:

- AAfa: 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.*