

Santo Domingo, D.N
21 de abril de 2022

Señor
Gabriel Castro González
Superintendente de Valores
Superintendencia de Valores de la República Dominicana
Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue
Ciudad

Atención: Sra. Olga Nivar, Directora de Oferta Pública

Referencia: Hecho relevante
Actualización de calificación de riesgos del Fondo de Inversión Cerrado
de Desarrollo de Viviendas en la Republica 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 Republica Dominicana I** tiene a bien informar como hecho relevante el informe de Calificación de Riesgos correspondiente al corte de enero-abril 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 Mejía Laureano
Director Inversiones



Anexos: Citados. -

	Ene. 2022	Abr. 2022
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

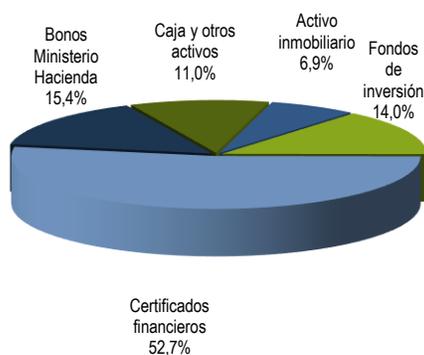
	Dic.21	Feb.22
Activos administrados (MM RD\$)	61,4	1.072,2
Patrimonio (MM RD\$)	60,8	1.070,0
Valor Cuota (MRD\$)	101,29	100,95
Rentabilidad acumulada*	1,2%	-0,3%**
N° de Cuotas	600	10.600

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, en agosto 2021.

**Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEEF en relación al cierre del año anterior (incluye dividendos).

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A febrero de 2022



FUNDAMENTOS

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 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.

— 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 (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”. Dada la contingencia sanitaria actual, la administradora se encuentra operando de manera presencial, adoptando el plan de contingencia interno en base a las medidas sanitarias del gobierno y los reguladores. Asimismo, la Administradora cuenta con la flexibilidad para operar de manera remota o mixta, según las condiciones sanitarias lo ameriten.

El Fondo comenzó a colocarse en agosto de 2021. En febrero 2022 colocó 10.000 cuotas, manteniendo al cierre de dicho mes 10.600 cuotas colocadas, alcanzando un 26,5% de su programa de emisiones. De esta manera, finalizó el periodo de colocación primaria de la Fase Pre-operativa del Fondo, por contar con el número de cuotas de participación necesarias para el mínimo del activo administrado y se inició la Fase Operativa, acorde a lo establecido en el reglamento interno.

Al cierre de febrero de 2022, el Fondo administró un patrimonio total de RD\$1.070,0 millones, representado un 4,6% del total de fondos cerrados en dólares de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera está en etapa de formación. Al cierre de febrero 2022, el activo del Fondo estuvo compuesto por certificados de inversión (52,7%), bonos del Ministerio de Hacienda (15,4%), fondos de inversión (14,0%), caja (10,7%), activos inmobiliarios (6,9%) y otros activos (0,3%).

La diversificación de la cartera inmobiliaria es baja, estando formada por un inmueble, correspondiente a un terreno turístico que cuenta con un área catastral frontal y plana de 3.446,37 mts².

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 bancos y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a 1 año.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de febrero 2022, los pasivos representaban un 0,2% del patrimonio, los que correspondían 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. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo alcanzó un 0,9%.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

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, aunque consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

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