Afi Interval.
Administradora de Fondos de Inversión

07 de mayo del 2025

Señor
Ernesto Bournigal Read
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Distrito Nacional
República Dominicana.-

Atención: Sra. Olga Nivar - Dirección de Oferta Pública

Copia: Sra. Elianne Vilchez - Gerente General
Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana

Asunto: Hecho Relevante – Informe Trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I (SIVFIC-077)**

Distinguido señor Superintendente,

En cumplimiento del artículo 3, numeral 15 de la Ley 249-17 del Mercado de Valores, y el artículo 23, literal u) del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV); **AFI INTERVAL SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**, inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-015, tiene a bien informar y remitir el Informe Trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I** correspondiente al trimestre enero – marzo 2025, cuya copia anexamos a esta comunicación.

Sin otro particular por el momento, se despide,

Héctor Taveras Espaillat
Ejecutivo de Control Interno

Documento firmado digitalmente por:
Héctor Taveras Espaillat
La integridad de este documento puede ser verificada en el siguiente enlace:
https://inbox.viafirma.com/inbox/app/intervalafi/v/9ae17192-816f-4290-97e8-35162515fbc3

Afi Interval.
Administradora de Fondos de Inversión
RNC 1-32-55182-6

INFORME TRIMESTRAL

Período: enero - marzo 2025

Representante de la Masa de Aportantes
SVAE-015

Calle Pablo Casals No. 9, Ensanche Piantini
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana
Registro Nacional de Contribuyentes: 1-01-80789-1
Teléfono: 809.412.0416

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I
SIVFIC-077

AFI Interval Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
SIVAF-015

Avenida Winston Churchill No. 95, Torre Empresarial Blue Mall, Piso 22,
Local 4, sector Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional,
República Dominicana
Registro Nacional de Contribuyentes: 1-32-55182-6
Teléfono: 809.960.2937

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. 3
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación. 4
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el Ejecutivo de Control Interno de la sociedad administradora. 5
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa. 5
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión. 5
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado. 5
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de los hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes. 5
h) Las inversiones realizadas por el Fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (objetivos y límites de inversión del Fondo). 6
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el Folleto Informativo Resumido. 7
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el folleto. 7
k) Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. 8
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. 8
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. 11
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. 11

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera obstaculizar el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). 12
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....12
q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido del Fondo. 12
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversión del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros). 12
s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las Normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión. 12
t) Cualquier otra obligación establecida en el Folleto Informativo Resumido, el Contrato de Servicios, el Reglamento Interno del Fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión. 13
u) Otros.....13

INFORME

A: Los Aportantes del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I** (en lo adelante, el "Fondo")

La Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (en lo adelante la "SIMV")

Dando cumplimiento a las responsabilidades del Representante de la Masa de Aportantes, establecidas en la Ley No. 249-17, del 21 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No. 19-00, del 8 de mayo de 2000 (en lo adelante la "Ley del Mercado de Valores)", sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley No. 479-08, General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada y sus modificaciones y, en particular, la Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores, Resolución R-CNV-2016-14-MV, realizamos ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas disposiciones normativas, para proveer a los Aportantes del Fondo de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y, por lo tanto, su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la SIMV, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, tampoco con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

En cumplimiento a nuestros deberes, hemos evaluado y analizado la situación del Emisor y su actividad, y los hallazgos los expresamos a continuación:

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

AFI Interval Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (en lo adelante "AFI INTERVAL" o "Sociedad") es una entidad constituida bajo las leyes de la República Dominicana en el año dos mil veintidós (2022). Fue aprobada mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha veinticuatro (24) de abril del año dos mil veintitrés (2023).

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-015 y opera para gestionar fondos de inversión abiertos o mutuos y cerrados con estrategias de inversión que lograrán impulsar y desarrollar el mercado de valores de la República Dominicana.

Pudimos constatar del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I** la **Emisión única** de 200,000 cuotas de participación a un valor nominal de **Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD$1,000.00)** cada una, por un monto total de **Doscientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD$200,000,000.00).** El Fondo, se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el núm. **SIVFIC-077,** y fue aprobado por la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana de fecha nueve (9) de noviembre del dos mil veintitrés (2023), R-SIMV-2023-52-FI. Registro del Fondo en la BVRD No. BV2407-CP0050 en fecha treinta y uno (31) de julio de dos mil veinticuatro (2024).

La duración del Fondo será de quince (15) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación de la Emisión que fue el catorce (14) de octubre del dos mil veinticuatro (2024), por lo que la **fecha de vencimiento del Fondo será el catorce (14) de octubre del dos mil treinta y nueve (2039).**

El día siete (7) de noviembre del dos mil veinticuatro (2024) concluyó la fase preoperativa e inicio de la fase operativa del Fondo, debido a que cumplió con los requisitos establecidos en la sección 3.15 del reglamento interno del Fondo.

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.

Según lo establece el reglamento interno del Fondo, la valorización de los Activos Inmobiliarios que se encuentren en el portafolio de inversión del Fondo se realizará conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las disposiciones establecidas por la Superintendencia mediante norma técnica u operativa. La metodología para determinar el valor razonable de los Bienes Inmuebles será por medio de servicios de tasación, al menos **una vez por año**.

	Adquisición			
Inmueble	**Valor**	**Fecha**	**Tasador**	**Tasación 2024**
Nave Industrial ubicada en Cabo Engaño, Punta Cana, La Altagracia, República Dominicana	US$5,250,000.00	14/11/2024	PASSOS TASACIONES	US$5,346,500.00

c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el Ejecutivo de Control Interno de la sociedad administradora.

El Ejecutivo de Control Interno indicó que la Sociedad ha cumplido con el Reglamento Interno del Fondo.

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.

Se remitieron los hechos relevantes al regulador y fueron publicados en la página web de la Sociedad Administradora. Adicionalmente, la información periódica requerida por la normativa fue remitida a la SIMV, y en lo aplicable, publicada en la página web de la Sociedad.

e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.

No aplica.

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

No aplica.

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de los hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes.

El monto de la póliza de seguros de los Activos Inmobiliarios del Fondo deberá ajustarse al menos **una vez al año,** en base a la tasación más reciente del Activo Inmobiliario, según lo establece el reglamento interno del Fondo.

Obtuvimos de parte de la Gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación:

INMUEBLE	POLIZA	RAMO	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA
PARQUE INDUSTRIAL SEIN C/LOS CORALES, PUNTA CANA CENTRO	6292230009444	DORADA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	Desde 19/12/2024 Hasta 19/12/2025	US$ 3,350,552.86

h) Las inversiones realizadas por el Fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (objetivos y límites de inversión del Fondo).

El Fondo se encuentra en el periodo de adecuación a las políticas de inversión establecidas en el Reglamento Interno, equivalente a tres (3) año a partir del inicio de la etapa operativa del Fondo.

El objetivo general de la política de inversión es establecer los lineamientos y controles necesarios para que la Sociedad Administradora pueda cumplir con el objeto del Fondo, el cual es generar ingresos recurrentes a corto plazo a través de la venta, usufructo de Bienes Inmuebles, Concesiones Administrativas, alquiler o arrendamiento de los Activos Inmobiliarios que componen su Portafolio de Inversión, así como obtener ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalía; invirtiendo como mínimo el 60% de su portafolio en Activos Inmobiliarios que se encuentren ubicados geográficamente dentro del territorio de la República Dominicana, y orientados a los sectores o actividades económicas definidos en la política de inversión del Reglamento Interno, a excepción de las Viviendas. Adicionalmente, podrá invertir en Opciones de Compra para la adquisición de Bienes Inmuebles. A fin de gestionar de manera eficiente su liquidez, el Fondo podrá invertir en Depósitos en entidades de intermediación financiera nacionales y demás activos contemplados en la política de inversión y diversificación del Reglamento Interno, hasta un 40% de su portafolio.

Durante este trimestre en cuestión, no se presentaron violaciones a las Políticas de Inversión de los Fondos administrados, así como tampoco a las

reglas establecidas tanto en el Folleto Informativo como el Reglamento Interno.

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el Folleto Informativo Resumido.

CEVALDOM, S.A. ha sido designado como Custodio de Valores y Agente de Pago del Programa de Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Revisamos Folleto Informativo Resumido y Avisos de Colación Primaria entregados por la Sociedad Administradora, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

Primer Tramo:

Cantidad de Cuotas Emitidas: 6,000

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación a valor nominal de **US$1,000.00** para un total de **US$6,000,000.00**, a valor nominal. Las cuotas de participación emitidas en este Tramo fueron colocadas en su totalidad (HR 03-2024-006748).

Cantidad de Cuotas Colocadas: 6,000
Fecha de Emisión: 14 de octubre de 2024

Total de cuotas colocadas al 31 de marzo 2025: 6,000
Fecha de vencimiento del Fondo: 14 de octubre del 2039

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del Fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el folleto.

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente su artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

	Calificación de Riesgo Feller Rate	
	Julio 2024	**Enero 2025**
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

Ver **anexo** calificación más reciente.

k) Nivel de endeudamiento del Fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.

Según nos confirma la administradora a la fecha de realización del presente Informe, el Fondo no se encuentra endeudado.

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.

A continuación, el resumen del estatus de envío de información a la SIMV del Fondo administrado:

Requerimientos / Estatus:

Diario: esta información se remite a la SIMV diariamente y se publica en página web y en las instalaciones de la Administradora.

1) La composición del portafolio de inversión, clasificando mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones;

2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;

3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, así como un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la cuota de participación;

4) La tasa de rendimiento de los fondos determinada en base a la tasa de interés nominal, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días calendarios, los últimos noventa (90) días calendarios, los últimos ciento ochenta (180) días calendarios, y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días calendarios, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión;

5) En los casos que aplique, el monto y las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días;

6) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, y comisión por éxito o desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y
7) La comparación actualizada del benchmark conforme a los términos y periodicidad definidos en el reglamento interno del Fondo.

8) Tipo de fondo de inversión, bien sea abierto o cerrado;

9) Denominación del fondo de inversión;

10) Número de Registro;

11) Moneda;

12) Fecha de vencimiento, según aplique;

13) Valor del Patrimonio Neto;

14) Número de aportantes;

15) Calificación de riesgo vigente y Calificadora, cuando aplica;

16) Volatilidad del valor diario de la Cuota +de participación en términos anuales de los últimos treinta (30) días calendario, los últimos noventa (90) días calendario, los últimos ciento ochenta (180) días calendario y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días calendario, conforme a lo indicado en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión.

Mensual

La información mensual fue enviada al regulador en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A marzo 2025.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A marzo 2025.**

- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A marzo 2025.**

- Composición de la cartera de inversiones. **A marzo 2025.**

Trimestral

La información trimestral que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **enero - marzo 2025** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**

- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A marzo 2025.**

- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A marzo 2025.**

- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A marzo 2025.**

Semestral

A la fecha de este informe se remitió al Regulador el Informe de Calificación de Riesgo del Fondo actualizado al mes **de enero 2025.**

Anual:

- Estados financieros interinos sellados, presentados de forma acumulada y comparativa. **En proceso.**

- Estados Financieros Auditados. **En proceso.**

- Carta de Gerencia. **En proceso.**

- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **No aplica.**

- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **En proceso.**

- Declaración jurada bajo la firma de compulsa notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **En proceso.**

- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **Enviado a noviembre 2024.**

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

Según nos confirma la administradora no existe ningún evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la Sociedad.

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad en relación con el Fondo.

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera obstaculizar el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

No aplica.

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.

No existe ninguna situación legal que afectara al Fondo durante el pasado trimestre o posterior al cierre de este, según información suministrada por la Administradora. Tampoco ninguna información que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del Fondo.

q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido del Fondo.

No se han realizado modificaciones al Reglamento Interno ni al Folleto Informativo Resumido del Fondo durante el trimestre en cuestión.

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversión del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).

Según nos confirma la administradora del fondo durante el trimestre en cuestión, no se registraron cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relacionados con el administrador, los miembros del comité de inversiones del Fondo correspondiente, ni en los órganos como el Comité de Auditoría, el Consejo de Administración o el Comité de Cumplimiento, entre otros.

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las Normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión.

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos, entendemos razonable el cumplimiento de AFI INTERVAL en cuanto al marco legal del Fondo.

t) Cualquier otra obligación establecida en el Folleto Informativo Resumido, el Contrato de Servicios, el Reglamento Interno del Fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.

No aplica.

u) Otros

- En fecha 25 de marzo del 2025 mediante hecho relevante **(03-2025-001970)** la administradora informo el Aviso de convocatoria para la asamblea general ordinaria de aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I publicada en los medios de circulación El Caribe y Listín Diario el día veinticinco (25) de marzo del dos mil veinticinco (2025) el cual se anexaron ambas certificaciones de publicación.

- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **enero - marzo de 2025.** No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capitulo III, Remisión de información periódica, Articulo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Enero	Febrero	Marzo
Patrimonio	6,195,146	6,228,604	6,261,319

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **enero - marzo de 2025:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
1/28/2025	03-2025-000642	HECHO RELEVANTE INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO INTERVAL I (SIVFIC-077)
2/10/2025	03-2025-001059	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO INTERVAL I (SIVFIC-077)
3/26/2025	03-2025-001970	PUBLICACION EN PRENSA DE AVISO DE CONVOCATORIA PARA LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO INTERVAL I (SIVFIC-077)

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de la Masa de Aportantes

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO INTERVAL I

INFORME SEMESTRAL – ENERO 2025

	26.Jul. 2024	28.Ene. 2025
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	Nov.24
Activos administrados (M US$)	6.317
Patrimonio (M US$)	6.027
Valor Nominal Cuota (US $)	1.004,4
Rentabilidad Acumulada Cuota	0,4%*
N° de Cuotas	6.000

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.
** Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, el 07 de noviembre 2024.*

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2024

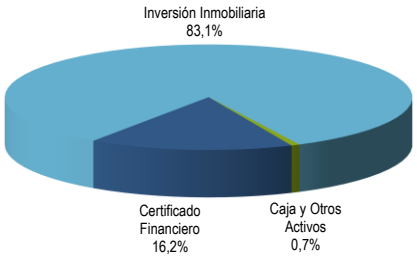

Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

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

FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Inmobiliario Interval I (SIVFIC-077) responde a una futura cartera con buena capacidad de generación de flujos, gestionado por una administradora con un buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos que administra, además de sus completos manuales y políticas internas, un equipo de profesionales con conocimiento del mercado financiero y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, la calificación considera la cartera en etapa de formación, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

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

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I tiene como objetivo generar ingresos recurrentes a corto plazo a través de la venta, usufructo de bienes inmuebles, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios ubicados en República Dominicana, así como obtener ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalía. El Fondo es manejado AFI Interval Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., la cual cuenta con una calificación "A-af", otorgada por Feller Rate.

El Fondo contempla una emisión total de US$200 millones, equivalentes a 200.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US$1.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en noviembre 2024, en donde se colocaron 6.000 cuotas, representando un 3,0% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de US$6 millones, representando cerca de un 0,9% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares.

CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN

En noviembre 2024 el Fondo inició su fase operativa, contando con un periodo de 3 años para estar completamente adecuado a la política de diversificación.

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de noviembre 2024, el 83,1% de los activos se encontraba invertido en inversión inmobiliaria y un 16,2% en certificados financieros. El porcentaje restante se encontraba en caja y otros activos.

Dado el reciente inicio de operaciones, el Fondo cuenta con un activo inmobiliario, el cual consiste en una nave industrial de 5.550 m2 ubicado en Higuey, Altagracia, contando con un inquilino al cierre de noviembre 2024 y un nivel de ocupación del 100%.

BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS ESPERADA

La liquidez esperada de la cartera es buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados por las inversiones en valores de oferta pública.

En caso de que el Fondo obtenga beneficios, éstos podrán ser distribuidos parcial o totalmente de manera trimestral en dólares estadounidenses. En caso de que se realicen

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL.

pagos de dividendos, se considerará un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir del cierre de cada trimestre.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% de su patrimonio. Al cierre de noviembre 2024, el Fondo presenta un nulo endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 4,8% del patrimonio y correspondían a acumulaciones, intereses y comisiones por pagar.

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, desde inicio de operaciones, el 7 de noviembre de 2024, hasta el 30 de noviembre de 2024 la rentabilidad acumulada (no anualizada) fue de 0,4%.

En diciembre 2024 se observa un incremento en el valor cuota, rentando un 2,2% en dicho periodo, explicado principalmente por revalorización del inmueble.

VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I tiene duración de 15 años a partir de la fecha de la emisión del primer tramo del programa, por lo que su término es en noviembre de 2039. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión.

OTROS FACTORES

En años pasados, 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 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 con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, 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 de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos.
- Fondo gestionado por AFI Interval, administradora con un buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos que administrará.
- Administradora perteneciente a importante grupo económico en República Dominicana.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad en tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL.

	07-Sep-23	15-May-24	26-Jul-24	28-Ene-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Nov-24
Efectivo y Equivalente	10
Inversiones	6.274
Otros Activos	33
Total Activos	6.317
Pasivos Financieros	-
Otros Pasivos	290
Total Pasivos	290
Patrimonio	6.027
Ingresos	30
Gastos	3
Utilidad (pérdida) Neta	27
Endeudamiento Global*	4,8%
Endeudamiento Financiero*	0,0%
Inversiones sobre activos	98,6%
Utilidad sobre Inversiones**	-
Utilidad sobre Ingresos	90,5%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF interinos al cierre de noviembre 2024.
** Endeudamiento medido sobre patrimonio.*
*** Utilidad final anualizada 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).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Camila Uribe – 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL.