Santo Domingo, D. N.
05 de agosto del 2025

Señores
Superintendencia del Mercado de Valores
Ernesto Bournigal Read
Superintendente
Av. Cesar Nicolás Penson No. 66, Gazcue
Ciudad

Atención:	**Sra. Olga Nivar Dirección de Oferta Pública.**
Copia:	**Sra. Elianne Vilchez Abreu, Gerente General** **Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana**
Referencia:	**Hecho relevante Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes Fondo 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 número SIVAF-009, en cumplimiento las disposiciones del literal u) del Artículo 24 del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV), tiene a bien informar como Hecho Relevante a esta Superintendencia, al Mercado de Valores y al público en general, la emisión del Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes para el período abril-junio 2025, correspondiente al **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-056. Las citadas publicaciones pueden ser visualizadas a través de nuestra página web: www.afiuniversal.com.do.

Sin más sobre el particular, se despide.

Cordialmente,

DIEGO LUIS MERA FERNANDEZ
Digitally signed by DIEGO LUIS MERA FERNANDEZ
Date: 2025.08.05 15:29:27 -04'00'

Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

540
AFI UNIVERSAL.

Anexo citado.-

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal): RNC: **130963681 Servicio al Cliente:** 809 544 7111, opción 5 **T.** 809 544 7200
Desde provincias: 1 809 200 1283 **Oficina Principal:** Torre Corporativa Hábitat Center, Local 1101, Piso 11. Av. Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores. Ens. Piantini, Santo Domingo, D. N. **www.afiuniversal.com.do**

INFORME TRIMESTRAL

Período: abril - junio 2025

Representante Común de Aportantes

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1
Registro en la SIMV No. SVAE-015

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-056**
SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION UNIVERSAL, S.A.
(AFI UNIVERSAL)

Dirección:

Torre Corporativa Hábitat Center, Piso 11, Av. Winston Churchill, Esq. C/
Paseo de los Locutores
Ens. Piantini, Distrito Nacional. República Dominicana.
Registro Nacional de Contribuyente: 130-96368-1
Número de Registro en Mercado de Valores de la Rep. Dom.: SIVAF-009

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. 5
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; 6
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; 7
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; 7
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; 7
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía. 7
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). 8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 10
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. 12
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. 13
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. 14
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. 17
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. 17
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal

del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). 17
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión. 18
q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo del Fondo. 18
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros). 18
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 con el fondo de inversión. 19
t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, 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. 19
u) Otros. 19

INFORME

A: Masa de Aportantes
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes 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 Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

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

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente Núm. 1-30-96368-1. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país; en consecuencia, para realizar actividades de inversión profesional y diversificada de los

recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en SIMV, bajo el número SIVAF-009 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I,** la Emisión Única del programa de emisiones de Cuarenta Mil (40,000) Cuotas de Participación, con el Número de Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores No. **SIVFIC-056** por un valor total de hasta RD$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos con 00/100) compuesto por tramos. Fue aprobada por Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 29 de abril del año 2021, y autorizada por Acta de Reunión Extraordinaria del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) de fecha 17 de noviembre de 2020.

El Objeto del Fondo es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de un mínimo de sesenta por ciento (60%) y hasta un máximo del cien por ciento (100%) del portafolio de inversión en valores representativos de capital y valores representativos de deuda no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en la República Dominicana, que participen directa o indirectamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas. Con este objeto se busca promover en la población general de la República Dominicana el acceso a una vivienda.

Adicionalmente, como parte de su política de inversión, el Fondo podrá invertir un mínimo de cero por ciento (0%) y hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión en valores de renta fija y renta variable de oferta pública, activos inmobiliarios y opciones de compra sobre inmuebles ubicados en el territorio nacional, proyectos inmobiliarios, cuotas de participación en otros fondos de inversión abiertos o cerrados, depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera, y valores representativos de capital y deuda no inscritos en el RMV, de entidades y fideicomisos

que participen en los sectores comercio, industria, eléctrico, logística, transporte, educación, turismo, salud, telecomunicaciones, agropecuaria y zonas francas.

El Fondo podrá invertir los activos del Fondo en pesos dominicanos hasta un 100% del portafolio de inversión y hasta un 30% del portafolio de inversión en Dólares de los Estados Unidos de América.

El Fondo utilizará como **Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark) la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial en pesos dominicanos de Préstamos Hipotecarios y/o Desarrollo de la Banca Múltiple,** calculada y publicada mensualmente por el Banco Central de la República Dominicana. La metodología de cálculo es propia del Banco Central de la República Dominicana, calculando el promedio ponderado de la cartera de préstamos hipotecarios y/o desarrollo de la Banca Múltiple, utilizando las informaciones suministradas por los Bancos Múltiples, correspondiente a montos y tasas de interés en pesos dominicanos. Cabe destacar que esto es una tasa variable.

La duración del Fondo es de 25 años a partir de la emisión del primer tramo de la emisión única. **La fecha de vencimiento es el 25 de agosto del 2046.**

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

La administradora del Fondo velará porque la valoración de los activos de naturaleza inmobiliaria, incluso cuando sean activos subyacentes o se trate de obligaciones/opciones de compraventa, se realice una vez al año, siendo la metodología para determinar el valor razonable de los inmuebles 1 **tasación** realizada por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido por la Superintendencia del Mercado de Valores.

La adquisición de los inmuebles requiere 2 tasaciones previas a ser realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. El valor de adquisición del bien inmueble, para estos efectos, será igual o menor que el monto de la tasación con el menor valor. El valor final del inmueble incluirá los honorarios por servicios legales, los impuestos y costos por traspaso y otros costos atribuibles a la transacción de compra.

En caso de la venta de los inmuebles, el precio a ofertarse también deberá estar sustentado por 2 tasaciones realizadas por los profesionales descritos en el párrafo anterior. El valor final de venta deberá ser igual o mayor que el monto de la tasación con el menor valor.

La tasación con menos de 6 meses de vigencia, realizada por un tasador (no vinculado a la Sociedad Administradora) siempre y cuando la tasación refleje en su totalidad el estatus actual del proyecto evaluado.

A continuación, presentamos las siguientes tasaciones:

Inmuebles	Adquisición Valor	Fecha	Tasación 2023	Tasación 2024
BAK Punta Cana La Altagracia	USD$1,550,000.00	8/6/2022	RD$164,016,600.00	RD$249,280,000.00

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 tiene como responsabilidad expresar una opinión sobre la gestión administrativa, de contaduría, de negocios, de inversiones y operaciones de la Sociedad y los Fondos administrados, conforme a los lineamientos establecidos en la norma de referencia.

El informe del ejecutivo de control interno al **30 de junio 2025** indica que la administradora 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;

Pudimos comprobar el cumplimiento de esta obligación establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

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;

Los auditores externos reportan en su carta de gerencia al cierre del **año 2024** una recomendación relativa a la gestión de entradas contables manuales. Esta recomendación ha sido acogida por la sociedad administradora del Fondo.

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;

La Administradora del Fondo nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.

La Sociedad Administradora elegirá mediante licitación la entidad aseguradora que emitirá las pólizas requeridas para los activos inmobiliarios que integran el portafolio del Fondo, que deberá estar autorizada por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana. Para tales efectos, evaluará criterios, tales como pero no

limitados conocimientos técnicos, experiencia, capitalización de la empresa, coberturas ofrecidas, tamaño de la compañía, calidad y precio de los servicios, servicios de asesoría brindados.

Los tipos de seguros y coberturas que se podrán contratar para los inmuebles del Fondo son: Incendio, Terremoto, Inundación y Huracanes.

El valor asegurado de los activos debe ser revisado al menos una vez al año y se ajustarán de acuerdo con las valoraciones que anualmente realiza el Fondo sobre sus Activos Inmobiliarios.

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).

La Fase Pre-Operativa del Fondo inició el 12 de mayo de 2021 y concluyó el 4 de febrero de 2022. Y se inicia la Fase Operativa, acorde a lo establecido en esta sección del Reglamento Interno, el fondo cuenta con el plazo de 3 años para la adecuación a su política de inversión. El día **04 de febrero del 2025** concluyó el plazo de adecuación a la política de inversión luego de iniciada la etapa operativa del fondo y se encuentra adecuado a dicha política.

El día 22 de mayo del 2025 se presentó un exceso de Liquidez (como porcentaje del patrimonio administrado). SIMV (0.85 % frente al mínimo de 1.00 %) La administradora informó que esto ha ocurrido por causas atribuibles a la sociedad. **El exceso señalado fue adecuado dentro del plazo establecido en el Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido del Fondo** (90 días) específicamente 5 días para su adecuación con un resultado de 1.02%.

El día 28 de mayo del 2025 se presentó un exceso de Liquidez (como porcentaje del patrimonio administrado). SIMV (0.85 % frente al mínimo de 1.00 %) La administradora informo que esto ha ocurrido por causas atribuibles a la sociedad. **El exceso señalado fue adecuado dentro del plazo establecido en el Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido del Fondo** (90 días) especificamente 1 día para su adecuación con un resultado de 1.64%.

El día 24 de junio del 2025 se presentó un exceso de Liquidez (como porcentaje del patrimonio administrado). SIMV (0.88 % frente al mínimo de 1.00 %) La administradora informo que esto ha ocurrido por causas atribuibles a la sociedad. **El exceso señalado fue adecuado dentro del plazo establecido en el Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido del Fondo** (90 días) especificamente 2 día para su adecuación con un resultado de 1.24%.

La administradora del Fondo informó que se produjo un exceso en la política de inversión del Fondo correspondiente a los límites de concentración. Para solventar la misma, se convocó una **Asamblea de Aportantes Extraordinaria para modificar el Reglamento Interno del Fondo, en la cual se aprobó la modificación del límite de concentración por emisor de un 30% a un 45%.** Actualmente, este reglamento se encuentra en el proceso de aprobación por la Superintendencia.

A la fecha de corte del presente informe es decir a **junio 2025,** se realizó la revisión de la composición del portafolio del Fondo en base a la informacion recibida por la Administradora del fondo, esto con el objetivo de verificar su alineación con los límites de diversificación establecidos en el Reglamento Interno. A continuación, se detalla la verificación:

Por Tipo	Límite Reglamentario	Cumplimiento
Por Tipo de Instrumento		
Valores Representativos de Capital y deuda no inscritos en el RMV emitidos por entidades Objeto de Inversión Y fideicomisos que participen directa o indirectamente en proyectos de desarrollo de viviendas	60% a 100%	✓
Certificados Financieros, Certificados de depósitos, Depósitos a Plazos, Cuentas de Ahorro, Cuentas Corrientes y certificados son Redención anticipada de Entidades de Intermediación Financiera con Calificación de Riesgo mínima de grado de inversión	0% a 40%	✓

Valores de Renta Fija y Renta variable de oferta publica tales como Bonos Corporativos, papeles Comerciales, Fideicomisos de Oferta Publica de Renta variable y fija, acciones de oferta publica y cuotas de participación de fondos de inversión Cerrados inscritos en el RMV con una calificación mínima de grado de inversión	0% a 40%	✓
Proyectos Inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta o arrendamiento y pertenecientes a los sectores detallados en la sección 2.1 ii) e. del presente Reglamento Interno	0% a 40%	✓
Cuotas de Participación en Fondos Abiertos inscritos en el Registro del Mercado de Valores.	0% a 40%	✓
Por Tipo de Moneda		
Peso Dominicano (RD$).	70% a 100%	✓
Dólar estadounidense (USD)	0% a 30%	✓
Por Tipo de Concentración		
Emisor	0% a 30%	✗
Por Vinculación		
Vinculados a la Sociedad Administradora	0% a 20%	✓
Por Tipo de Sector		
Viviendas	60% a 100%	✓

Dentro de las Prohibiciones de Inversión, Limitaciones y Restricciones Aplicables a las Inversiones del Fondo de Inversión este **no podrá invertir en:** Valores representativos de capital emitidos por una sociedad administradora de Fondos de Inversión. Valores representativos de deuda o de renta fija emitidos por personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo. Valores representativos de capital o de renta variable emitidos por personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo. Activos no permitidos ni especificados en el presente Reglamento Interno, conforme a los límites de diversificación establecidos en la sección de Política de Diversificación del Reglamento Interno.

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

CEVALDOM, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (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 el Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido entregados por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

Primer Tramo de 600 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de RD$100,000 cada una para un total de RD$60,000,000.

Total de cuotas de participación colocadas **600** cuotas, equivalentes a RD$60,000,000.00

Segundo Tramo de 10,000 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de RD$100,000 cada una para un total de RD$1,000,000,000

Total de cuotas de participación colocadas **10,000** cuotas, equivalentes a RD$1,009,330,504.66

Tercer Tramo de 5,000 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de RD$100,000 cada una para un total de RD$500,000,000.00

Total de cuotas de participación colocadas **4,952** cuotas, equivalentes a RD$500,029,989.08

Cuarto Tramo de 2,900 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de RD$100,000 cada una para un total de RD$290,000,000.

Total, de cuotas de participación colocadas **2,810** cuotas, equivalentes a RD$290,022,886.53.

Quinto Tramo de 1,160 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de RD$100,000 cada una para un total de RD$116,000,000.00

Total de cuotas de participación colocadas **1,160** cuotas, equivalentes a RD$ 175,432,354.68.

Sexto Tramo de 6,620 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de RD$100,000 cada una para un total de RD$662,000,000.00

Total, de cuotas de participación colocadas **6,618** cuotas, equivalentes a RD$999,442,425.56.

Total de cuotas colocadas al **30 de junio 2025:** **26,140**
Fecha de vencimiento del Fondo: **25 de agosto 2046**

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

Calificación de Pacific Credit Rating

	Julio 2025
Riesgo Integral	C2f
Riesgo Fundamental	Af
Riesgo de Mercado	C2
Riesgo Fiduciario	Afi
Escala Resumen	Af

Riesgo Integral: Categoría C2f Dentro de su perfil, corresponde a fondos con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor.

Riesgo Fundamental: Categoría Af los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.

Riesgo de Mercado: Categoría C2 Dentro de su perfil, corresponde a fondos con una moderada volatilidad ante variaciones en las condiciones de mercado.

Perfil del Fondo: Categoría C2 estos fondos están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión conservador que busca rentabilidad, pero con una probabilidad mínima de pérdidas de capital o niveles de severidad muy bajos.

Riesgo Fiduciario: Categoría Afi la administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el buen diseño organizacional y de procesos, la adecuada ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de alta calidad.

Escala Resumen: Categoría Af los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio, de las fortalezas y debilidades de la administración y de la capacidad operativa son buenos. Los Fondos agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.

Ver **anexo** reporte.

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

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

A la fecha de realización del presente Informe, pudimos comprobar que el fondo cumple con los límites de endeudamiento establecidos en su

reglamento interno, pues a la fecha corte del presente informe el fondo no se encuentra endeudado.

El reglamento interno del fondo en su política de endeudamiento fija los siguientes limites:

El Fondo podrá contratar niveles de deuda de hasta un 20% del Patrimonio Neto. Estas facilidades de crédito serían repagadas en un plazo determinado basado en el flujo de las inversiones del Fondo. **El Fondo solo se podrá endeudar en pesos dominicanos.**

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.

Las informaciones de hechos relevantes y de calificación, valor de riesgo, patrimonio, entre otras, de interés de los aportantes se mantienen actualizadas y disponibles en la página web. www.afiuniversal.com.do.

A continuación, resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom.:

Requerimientos / *Estatus*:

Diario: ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.

1) La composición del portafolio de inversión;

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, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;

4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, según la norma. Determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;

5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y

6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

Mensual

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

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

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

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

Trimestral

La información trimestral del Fondo fue enviada en o antes de la fecha límite establecida en el Calendario de Remisión de Información:

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

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

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

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

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

Anual

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2024.**

- Carta de Gerencia. **A diciembre 2024.**

- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2024.**

- 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. **A diciembre 2024.**

- 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. **A diciembre 2024.**

- Memoria Anual de los Fondos de Inversión. **A diciembre 2024.**

- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 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.

No existe ningún evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

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

Durante el trimestre en cuestión se presentaron excesos en las Políticas de Inversión del Fondo que luego fueron subsanados dentro de los plazos reglamentarios establecidos en el Folleto Informativo y en el Reglamento Interno.

La administradora del Fondo informo que se produjo un exceso en la política de inversión del Fondo correspondiente a los límites de concentración. Para solventar la misma, se convocó una Asamblea de Aportantes Extraordinaria para modificar el Reglamento Interno del Fondo, en la cual se aprobó la modificación del límite de concentración por emisor de un 30% a un 45%. Actualmente, este reglamento se encuentra en el proceso de aprobación con la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

A la fecha no existen eventos que pudieran impactar el funcionamiento del Fondo de Inversión.

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 en el trimestre o hasta la fecha de este informe al fondo según información suministrada por la Administradora. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

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

En Asamblea General Extraordinaria de Aportantes celebrada mediante videoconferencia el día 9 de junio del año 2025. Los Aportantes del Fondo **aprobaron la modificación al Reglamento Interno y cualquier otro documento que lo respalde con el propósito principal de: a)** Aumentar de un 30% a un 45% el porcentaje de concentración que tiene actualmente el Fondo en valores no inscritos en el Registro del Mercado de Valores emitidos por una misma Entidad o Fideicomiso; **y b)** Contemplar mejoras de redacción e inclusión de actualizaciones de informaciones requeridas regulatoriamente.

En consecuencia, se autorizó la remisión a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) de un ejemplar original del Reglamento Interno y demás documentos que los respaldan, con las adecuaciones antes mencionadas. A la fecha corte del presente informe estas modificaciones no han sido aprobadas por parte del órgano regulador.

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

Para el trimestre en cuestión no se realizaron cambios significativos en la estructura organizacional de la sociedad administradora.

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 con el fondo de inversión.

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del fondo.

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, 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 tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento de este.

u) Otros.

- **Distribución de Dividendos**: En los casos que el Fondo obtenga beneficios líquidos, estos se podrán distribuir parcial o totalmente de manera anual tomando como corte el último día hábil del año. **En casos de que se realicen pagos de dividendos, se realizará en los primeros 140 días de cada año fiscal, posteriores a la fecha corte.** La fecha de corte establecida para la determinación de los aportantes registrados en CEVALDOM con derecho a recibir los beneficios distribuidos será el cierre del día hábil anterior al pago efectivo de la distribución.

    - En reunión del Comité de Inversiones del celebrada en fecha 6 de marzo del 2025. Los miembros del Comité de Inversiones del Fondo aprobaron por unanimidad de votos la **No Distribución de dividendos para el cierre del año**

2024, sobre la base de que la utilidad generada durante el periodo no corresponde a beneficios líquidos, sino a ganancias por valoración de la cartera de inversión.

- **Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes del Fondo:** celebrada mediante videoconferencia el día 23 de abril del año 2025.

- **Asamblea General Extraordinaria Anual de Aportantes del Fondo:** celebrada mediante videoconferencia el día 09 de junio del año 2025.

- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **abril - junio 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.

	Abril	Mayo	Junio
Patrimonio	3,996,452,753.42	3,989,942,277.99	4,137,160,414.13

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **abril – junio 2025:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
4/24/2025	03-2025-002625	RESOLUCIONES ADOPTADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA ANUAL DE APORTANTES DE FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA I (SIVFIC-056).
5/8/2025	03-2025-002947	INFORME DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES (ENE-MAR 2025).
5/26/2025	03-2025-003523	EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA I (SIVFIC-056)
5/28/2025	03-2025-003547	HECHO RELEVANTE ADECUACION EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA I (SIVFIC-056).

5/29/2025	03-2025-003570	EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA I (SIVFIC-056)
5/30/2025	03-2025-003585	HECHO RELEVANTE ADECUACION EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA I (SIVFIC-056).
6/10/2025	03-2025-003743	RESOLUCIONES ADOPTADAS POR LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA I (SIVFIC-056).
6/25/2025	03-2025-004048	HECHO RELEVANTE EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA I (SIVFIC-056).
6/27/2025	03-2025-004074	HECHO RELEVANTE ADECUACION EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA I (SIVFIC-056).

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en República Dominicana I

Comité No 35/2025

Informe con estados financieros no auditados al 31 de mayo 2025. **Información complementaria de estados financieros auditados al: 31 de diciembre de 2024.**	**Fecha de comité: 24 de julio de 2025**
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Fondos de Inversión / República Dominicana

Equipo de Análisis

Elminson De Los Santos Analista de Riesgo esantos@ratingspcr.com	Fredy Vásquez Analista Principal evasquez@ratingspcr.com	(809) 373-8635

HISTORIAL DE CALIFICACIONES	
Fecha de información	**may-25**
Fecha de comité	**24/07/2025**
Riesgo Integral – SIVFIC-056	DO C2f
Riesgo Fundamental – SIVFIC-056	DO Af
Riesgo de Mercado – SIVFIC-056	DO C2
Riesgo Fiduciario – SIVFIC-056	DO Afi
Escala Resumen – SIVFIC-056	DO Af

Significado de la calificación

Riesgo Integral: Categoría C2f Dentro de su perfil, corresponde a fondos con una moderada vulnerabilidad a sufrir pérdidas en el valor.

Riesgo Fundamental: Categoría Af los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio son buenos. Los Fondos agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones y/o calidad de activos fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.

Riesgo de Mercado: Categoría C2 Dentro de su perfil, corresponde a fondos con una moderada volatilidad ante variaciones en las condiciones de mercado.

Perfil del Fondo: Categoría C2 estos fondos están dirigidos a los inversionistas que tienen un perfil de inversión conservador que busca rentabilidad, pero con una probabilidad mínima de pérdidas de capital o niveles de severidad muy bajos.

Riesgo Fiduciario: Categoría Afi la administración del fondo cuenta con capacidad para llevar a cabo una buena gestión de los recursos a su cargo. El riesgo fiduciario es bajo como resultado de al menos la concurrencia de la capacidad profesional de los administradores, el buen diseño organizacional y de procesos, la adecuada ejecución de dichos procesos, así como por el uso de sistemas de información de alta calidad.

Escala Resumen: Categoría Af los factores de protección, que se desprenden de la evaluación de la calidad y diversificación de los activos del portafolio, de las fortalezas y debilidades de la administración y de la capacidad operativa son buenos. Los Fondos agrupados en este nivel poseen carteras balanceadas cuyas emisiones fluctúan entre niveles de calidad crediticia sobresalientes hasta satisfactorias, con el objeto de tratar de aprovechar oportunidades de rendimientos mayores.

Las categorías de fortaleza financiera de la "A" a la "D" podrán ser diferenciadas mediante signos (+/-) para distinguir a las instituciones en categorías intermedias.

Información Regulatoria

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (https://ratingspcr.com/), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de calificación respectiva y las calificaciones vigentes.

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo, Pacific Credit Ratings-PCR decidió asignar las calificaciones de **"DO C2f"** de **"Riesgo Integral", "DO Af"** al **"Riesgo fundamental"**, **"DO C2"** al **"Riesgo de Mercado",** y **"DO Afi"** a **"Riesgo Fiduciario"**, "Escala de Resumen **"DO Af"** con perspectivas **"Estable"**, del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en República Dominicana I**, con **cifras al 31 de mayo 2025.** Las calificaciones se fundamentan en su alta calidad de la cartera del fondo teniendo un riesgo conservador, asimismo unas apropiadas normativas internas, además de sus adecuados niveles de rentabilidad para el período. De igual manera, se considera que el fondo reportó un bajo riesgo de tasa de interés, y de liquidez por ser un tipo de cerrado, cabe resaltar que el fondo ha colocado gran parte de las cuotas de participación.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

Las calificaciones de riesgo del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en República Dominicana I, se basaron en la evaluación de los siguientes aspectos:

Riesgo Fundamental:
Alta calidad crediticia del portafolio de inversiones. Al 31 de mayo 2025, el fondo presentó un total de activos por DOP4,011.20 millones, para un incremento de DOP1,479.94 millones (+58.47%), siendo la cuenta más importante inversiones a valor razonable con cambios en resultados (de corto y largo plazo), con un aumento de DOP1,297.73 millones (+58.13%), por participación que mantiene el fondo en fideicomisos de desarrollo inmobiliario para la construcción de unidades habitacionales, locales comerciales y áreas sociales en Punta Cana, el gran Santo Domingo y Samaná. El análisis de Riesgo Fundamental Promedio Ponderado[1] (RFPP) de PCR mostró un portafolio de inversiones por efectivo mantenido en instrumentos del gobierno dominicano y bancos locales con una participación de (1.10%), con categoría II con factores de protección muy aceptables dado a la calidad y el tipo de instrumentos, mientras que el restante (98.90%), corresponde a participación que mantiene el fondo en fideicomisos de desarrollo inmobiliario, no implicando una exposición crediticia mayor. Tomando en consideración lo antes expuesto, el perfil de la cartera de inversiones mantuvo un riesgo conservador a mayo 2025.

Riesgo de Mercado:
Duración promedio a largo plazo del portafolio. Al 31 de diciembre 2025, el Fondo registró una duración de 0.67 años equivalente a 242.16 días, mayor al período en comparación (mayo 2024: 647.93dias, 1.80 años), debido a la rotación de los activos en los que invierte el fondo. Cabe destacar que el portafolio se encuentra concentrado en instrumentos de renta variable (92.30%), por participación que mantiene el fondo en fideicomisos de desarrollo inmobiliario para la construcción de unidades habitacionales, locales comerciales y áreas sociales en Punta Cana, el gran Santo Domingo y Samaná; adicionalmente, se consideran otras inversiones (6.52%), así como por instrumentos de renta fija (0.77%) y, por último, saldos en bancos (0.40%). En conclusión, el fondo colocando así los activos en el objeto según la naturaleza para la cual fue creada el fondo y se observa que la duración es adecuada con relación a la finalidad del fondo.

Rentabilidad de la cartera del fondo. A la fecha de análisis, la tasa efectiva de rendimiento respecto al benchmak del fondo se ubicó en (-7.88%), inferior al periodo anterior (20.00%), mostrando una contracción importante, y colocándose por debajo de la Tasa de Interés Promedio Ponderada para la Compra y Remodelación de Viviendas de la Banca Múltiple (10.58%), cabe destacar que como principal inversión del fondo es proyectos de viviendas, por lo que la rentabilidad del fondo presenta perdidas mensuales debido a los gastos recurrentes del fondo y picos cuando se registran las valoraciones y/o los proyectos ganan dividendos. Cabe destacar que el mercado de fondos se encuentra en vía de consolidación y no existen múltiples indicadores que guarden criterios comparables con ciertas estrategias.

[1] La evaluación del nivel de riesgo crediticio de la cartera de inversiones se realizó tomando en cuenta las calificaciones públicas de los instrumentos que forman parte del portafolio de inversiones. Se debe mencionar que las calificaciones otorgadas por otras empresas calificadoras de riesgo no son responsabilidad de PCR, por lo que, la agrupación por categorías de riesgo presentada a continuación se realiza a título informativo. Como parte de su evaluación, PCR valida, modifica y elabora, de ser necesario, la calificación interna de aquellos instrumentos no calificados por ella, o con calificación de riesgo internacional no equivalente, o que no cuenten con una calificación de riesgo pública.

En tanto que, el total patrimonio de los aportantes se situó en DOP3,989.94 millones, manteniéndose concentrado en las cuotas de participación (65.31%), que corresponden a seis (6) inversionistas, seguido de los resultados acumulados (23.31%), por último, se consideran las primas en colocación cuotas de participación (10.54%). En conclusión, el fondo se ha mantenido constante en su estrategia de fortalecer el patrimonio, permitiéndole la capacidad de hacer frente a sus obligaciones y cualquier eventualidad.

Riesgo Fiduciario.
Trayectoria y respaldo del fondo. El riesgo fiduciario de AFI Universal se mantiene bajo, dado al buen desempeño del Comité de Inversiones. Asimismo, la calificadora mantiene su opinión como favorable las decisiones del Comité de Vigilancia que robustece la fiscalización de la gestión del Administrador, y las responsabilidades del Gestor de Financiamiento, el Comité de Inversiones y del área de Riesgos. Además, la Administradora cuenta con un equipo gerencial con trayectoria profesional en finanzas, mercado de valores, y en la administración de recursos de terceros. AFI Universal pertenece al Grupo Universal, conglomerado económico con empresas de servicios, seguros y fideicomisos líder del mercado dominicano.

Factores clave

Factores que pudieran aumentar la calificación.

- Aumento en la calidad crediticia en los instrumentos invertidos.

Factores que pudieran disminuir la calificación.

- Deterioro de los activos del portafolio afectando su rentabilidad y sus niveles de liquidez.
- Incremento significativo en la duración promedio del fondo, volviéndolo más sensible ante las variaciones en tasas de interés.

Limitaciones a la calificación

Limitaciones encontradas: No se encontró limitación alguna en la información remitida.

Limitaciones potenciales (Riesgos Previsibles): i) Existe el riesgo latente de las fluctuaciones de las tasas de interés y los cambios en la política monetaria, que pudieran repercutir en las estrategias internar de gestión de cartera.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgo de fondos de inversión vigente aprobado en fecha 09 de septiembre 2016.

Información utilizada para la Calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros Auditados del Fondo desde el 31 de diciembre 2021 al 31 de diciembre de 2024.
- Estados Financieros No Auditados del Fondo correspondiente al 31 de mayo de 2025 y 31 de mayo 2024.
- Cartera de inversiones a 31 de diciembre 2024 y 31 de marzo 2025.
- Ficha técnica del fondo.
- Rentabilidad Histórica Comparativa de los Fondos (Benchmark).
- Informe de Memoria Anual y de Verificación del Cumplimiento Regulatorio.
- Informe de Valoración y Estructura de los Activos.

Panorama Internacional

Perspectiva mundial
El crecimiento mundial se está desacelerando tras un marcado aumento de las barreras comerciales y una mayor incertidumbre sobre las políticas. Se prevé que el crecimiento se debilitará hasta llegar al (2.30%) en 2025, (una importante rebaja con respecto a pronósticos anteriores), y solo se espera una leve recuperación en 2026-27. El crecimiento podría ser aún menor si aumentan las restricciones comerciales o si persiste la incertidumbre en materia de políticas. Otros riesgos a la baja son un crecimiento menor al esperado en las principales economías, el empeoramiento de los conflictos y fenómenos meteorológicos extremos. Se necesitan esfuerzos de políticas multilaterales para fomentar un entorno más previsible y transparente para resolver las tensiones comerciales. Los responsables de la formulación de políticas deben seguir manteniendo la inflación estable y fortaleciendo los balances fiscales, al tiempo que emprenden reformas que mejoren la calidad institucional, estimulan la inversión privada y mejoran el capital humano y el funcionamiento del mercado laboral.

América Latina y el Caribe
Según el último informe económico del Banco Mundial para América Latina y el Caribe, la economía regional crecerá (2.10%) en 2025, con un alza de hasta el (2.40%) en 2026, lo que la convierte en la región de menor crecimiento en el mundo. La baja inversión, el endeudamiento elevado y un entorno externo cambiante constituyen importantes obstáculos para el desarrollo de la región. Es probable que el aumento de las restricciones comerciales y los menores precios de los productos básicos disminuyan los ingresos de exportación en medio de una mayor incertidumbre en el entorno externo.

Para el Caribe el crecimiento previsto para 2025 será del (3.90%), y en 2026 del (5.80%), liderado por la expansión del sector petrolero de Guyana. Si se excluye Guyana, se espera un crecimiento del (3.00%) en 2025 y el (3.10%) en 2026, impulsado por una recuperación moderada del turismo y las remesas. De acuerdo con las estimaciones, el crecimiento de América Central llegará a un (3.50%) en 2025 y un (3.60%) en 2026, respaldado por las exportaciones de servicios y la mejora del consumo.

Las soluciones a largo plazo para crear economías resilientes requieren de la creación de empleos de calidad. El mercado laboral de la región enfrenta el desafío de transformarse ante el desarrollo de nuevas tecnologías, sumado a otros retos como la baja productividad, las deficiencias en la educación y la brecha en las habilidades de los trabajadores.

Riesgos: Estos pronósticos están expuestos a diversos riesgos de deterioro. Las restricciones comerciales adicionales en el marco de una revisión del Acuerdo entre México, Estados Unidos y Canadá podrían reducir aún más las exportaciones de México. Una desaceleración más pronunciada de lo previsto en el crecimiento de Estados Unidos disminuiría considerablemente la demanda de bienes y servicios de los países de ALC. Un menor crecimiento en China podría hacer bajar la demanda de productos básicos, especialmente cobre de Chile y Perú, que es un importante insumo para el sector de energía renovable de China. Las condiciones financieras mundiales más restrictivas podrían socavar los esfuerzos de consolidación fiscal en curso

También es urgente mejorar la resiliencia de los países frente a los fenómenos climáticos que ya han ocasionado importantes pérdidas económicas y sociales. Los huracanes, inundaciones y sequías son cada vez más frecuentes y se estima que para 2050, 17.00 millones de personas en la región podrían verse obligadas a abandonar sus hogares. Es más, cerca de 5.80 millones de latinoamericanos y caribeños caerían en la pobreza extrema de aquí a 2030, debido al impacto del cambio climático, en especial por la falta de agua potable, así como a una mayor exposición al calor excesivo y a las inundaciones. El agua es un recurso esencial para la prosperidad, la salud y la calidad de vida en América Latina y el Caribe. Además, más de 80.00 millones de empleos en la región dependen directa o indirectamente del agua.

Contexto Económico Local

El crecimiento acumulado de la economía en el periodo enero-mayo 2025 se ubica en (2.60%) con respecto al mismo periodo del año anterior. De acuerdo con las cifras preliminares del indicador mensual de actividad económica (IMAE) correspondientes al mes de mayo de 2025 muestran una expansión interanual de (3.10%), superior a la variación interanual de (1.70%) registrada en el mes de abril, sustentada principalmente por un mejor desempeño relativo de las actividades minería, agropecuaria, manufactura local y construcción.

Es importante precisar que prevalecen condiciones financieras y de liquidez restrictivas a nivel global, reflejadas en tasas de interés que permanecen relativamente elevadas en los mercados de capitales. Asimismo, se observa una elevada volatilidad en el precio de los activos financieros (bonos, acciones) y commodities, en un entorno internacional caracterizado por una creciente incertidumbre, la cual se ha visto exacerbada por la reciente escalada del conflicto en el Medio Oriente entre Israel e Irán. Al respecto, la directora del Fondo Monetario Internacional (FMI), Kristalina Georgieva, ha advertido que estas tensiones geopolíticas no solo afectarían los precios de la energía, sino que también tendrían implicaciones sobre las primas de riesgo y los costos logísticos.

Como se ha evidenciado en ocasiones anteriores, la economía dominicana ha demostrado una marcada resiliencia y capacidad de recuperación ante episodios de ralentización. En este tenor, una vez se controlen los focos externos de incertidumbre y se estabilicen las expectativas de los agentes económicos, se allanaría el camino para la aceleración de las diferentes actividades económicas. De forma particular, las recientes medidas de estímulo de la Junta Monetaria, liberando DOP81,000 millones para apoyar a los sectores productivos, estarían impulsando un repunte de la economía en los próximos meses conforme opere el mecanismo de transmisión de la política monetaria. Asimismo, contribuirían positivamente los influjos de divisas por concepto de inversión extranjera directa, remesas, exportaciones y turismo.

Al analizar el resultado acumulado del IMAE en enero-mayo de 2025, se observan variaciones interanuales positivas en la agropecuaria, explotación de minas y canteras, manufactura local, manufactura de zonas francas, así como en el sector servicios en su conjunto. Dentro de este último, sobresalen las actividades de servicios financieros, transporte y almacenamiento, comercio y las actividades inmobiliarias y de alquiler.

Es importante destacar que, en el mes de mayo de 2025, la actividad de la Construcción registró una tasa de crecimiento interanual de (1.90%), superior a su desempeño acumulado durante los primeros cuatro meses del año, lo que permitió que la variación interanual del periodo enero-mayo se situara en (-1.50%), mejorando con respecto al resultado acumulado de (-2.30%) en enero-abril.

En cuanto a la minería, la misma experimentó una variación interanual de (21.00%) en el mes de mayo, por el incremento en los volúmenes extraídos de oro y plata en (35.60%) y (28.70%), respectivamente en el recién transcurrido mes, situando el crecimiento acumulado de esta actividad en 2.2 % en enero-mayo. En términos de valor agregado real, el sector de hoteles, bares y restaurantes reportó un crecimiento interanual del (2.60%) en el periodo enero-mayo de 2025, favorecido principalmente por el buen desempeño de los servicios de suministro de alimentos y bebidas, que compensaron la desaceleración observada en el segmento de alojamiento.

En lo referente al turismo, cabe señalar que la llegada de extranjeros no residentes ha experimentado una desaceleración en su ritmo de crecimiento durante los primeros meses de 2025. Esta reducción se atribuye principalmente a una menor afluencia aérea de visitantes provenientes de Estados Unidos y Canadá. En este contexto, el Ministerio de Turismo ha reaccionado de forma proactiva, desarrollando estrategias orientadas a diversificar los mercados emisores y atraer turistas de otras regiones, así como impulsado la llegada de cruceristas, para mitigar y compensar los efectos del comportamiento de los turistas norteamericanos vía aérea en los ingresos de divisas del país.

La actividad de intermediación financiera registró un crecimiento interanual acumulado destacado de (8.20%), durante el período enero-mayo de 2025. Este desempeño se explica principalmente por la expansión del crédito al sector privado, que aumentó un (9.80%) en moneda nacional y extranjera, representando un incremento de 210 mil millones en comparación con mayo de 2024.

Reseña y Descripción del Fondo

El **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en República Dominicana I- SIVFIC-056**, (en lo adelante ‘’el Fondo’’) fue constituido el 29 de abril de 2021, de conformidad con las leyes de la República Dominicana. El Fondo está registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores y Productos núm. SIVFIC-056, conforme a la Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 29 de abril de 2021. Es un patrimonio independiente y distinto del patrimonio de la sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. (en lo adelante ‘’la Administradora) y al de los demás fondos que esta administra.

Las actividades del Fondo son administradas por la Administradora; consecuentemente, el Fondo no mantiene empleados, activos fijos o arrendamientos de espacios, debido a que estos costos son cubiertos por la Administradora, por lo cual el Fondo paga una cuota de administración según se define en su reglamento interno. La Administradora cobrará al Fondo por concepto anual de administración una comisión máxima hasta el 2.0% anual del activo total administrado el día anterior.

Inició su etapa operativa con la colocación del primer tramo el 25 de agosto del 2021 y tendrá un plazo de vencimiento de veinticinco años (25 años), a partir de la emisión única del Programa aprobado. La fecha de vencimiento es 25 de agosto del 2046. La modalidad del vehículo financiero es de tipo cerrado, es decir con plazo definido y con limitado número de Cuotas a emitir y deberán ser transados en el mercado secundario de la bolsa de valores.

Objetivo del Fondo

El objeto del Fondo es la generación de ingresos y valor a largo plazo, con un mínimo de (60.00%) y un máximo de (100.00%), mediante la inversión 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. Con este objeto se busca promover en la población general de la República Dominicana el acceso a una vivienda.

En cuanto a la inversión por moneda el fondo podrá invertir en los activos del fondo en pesos dominicanos hasta (100.00%), del portafolio de inversión, y hasta un (30.00%), del portafolio de inversión en dólares de los Estados Unidos de América (USD); mientras la clase de inversionistas a los que se dirige el fondo son profesionales con apetito de realizar inversiones de poca liquidez y con vocación de permanencia a largo plazo.

De igual forma, el Fondo podrá invertir hasta un minio de un (0.00%) y un máximo del cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión en valores de renta fija y renta variable de oferta pública, activos inmobiliarios, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos y cerrados, y depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera.

El monto total del programa de emisiones del Fondo es de hasta DOP4,000,000,000, a colocarse en pesos dominicanos (DOP). La cantidad de cotas de participación a colocar es cuarenta mil (40,000), las cuales se ofrecen en una emisión única compuesta por múltiples tramos. La cantidad de cuotas de participación a ofrecer se determinará en los avisos de colocación primario correspondiente a cada tramo, hasta agotar el monto aprobado. La inversión mínima en el mercado primario será de DOP100,000.00, donde la representación de las cuotas de participación es por anotaciones en cuenta a cargo de un depósito centralizado de valores. Al 31 de mayo de 2025, el Fondo ha colocado 26,140 cuotas, quedando pendiente de emitir 13,860 cuotas.

La administradora se encuentra ubicada en Torre Corporativa Hábitat Center, Local 1101, Piso 11. Av. Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores. Ens. Piantini, Santo Domingo, D. N. Código postal 10150.

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Tipo de Fondo	Activos Inmobiliario	**Clase de Fondo**	Cerrado
Sociedad Administradora	AFI Universal	**Custodio**	CEVALDOM, S. A.
Inicio de Operaciones	25-08-2021	**Dividendos**	Anual
Inversión mínima	DOP100,000.00	**Valor cuota al cierre**	DOP152,637.42
Patrimonio	DOP3,989.94 millones	**Rentabilidad 365 días**	13.57%
Cuotas de participación	100,000.00	**Rentabilidad nominal 1 mes**	-1.91%
Duración	25 años	**Dividendo por cuota**	N/A

Fuente: Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, AFI Universal. / **Elaboración**: PCR

Marco Regulatorio

Los fondos de inversión son regulados por la Ley No. 249-17 y sus normativas complementarias, incluyendo pero sin limitarse a la Norma que regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, aprobada mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 05 de noviembre de 2019, R-CNMV-2019-28-MV, asimismo como cualquier mecanismo legal aplicable aprobada por el Consejo Nacional de Valores, la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana o cualquier otra institución gubernamental relacionada al sector.

Las ganancias reportadas por parte del Fondo no están sujeta al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR) debido a que consiste en un vehículo neutro fiscalmente. Sin embargo, deberán presentar la Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2) de carácter informativo. No obstante, las rentas generadas por los inversionistas del Fondo, si estarán sujetos al pago del ISR a través del Agente de Pago CEVALDOM. AFI Universal deberá retener e ingresar a la DGII el diez por ciento (10%) de los montos pagados o acreditados a los inversionistas (personas físicas y jurídicas) del Fondo, para dar cumplimiento a la normativa fiscal vigente (art. 308 del Código Tributario Dominicano).

Las comisiones pagadas a AFI Universal por concepto de administración y por desempeño estará sujeta al pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), mientras que las transferencias que efectúe el Aportante (cheques o transferencias electrónicas) con el propósito de adquirir cuotas del Fondo estará exenta del pago del impuesto conforme a la normativa vigente (art. 382 del Código Tributario Dominicano). El Aportante es el sujeto de hecho del impuesto.

El patrimonio autónomo del Fondo tiene un Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Especial y tiene formularios de comprobante fiscal especial, para dar cumplimiento a las obligaciones correspondientes, en concordancia de Ley 189-11, Ley No. 249-17 y sus normativas complementarias. Los Artículos 306 y 306 bis del Código Tributario Dominicano no serán aplicados los intereses pagados o acreditados a títulos emitidos por el Ministerio de Hacienda y los transados a través de la Bolsa de Valores y aprobados por la SIMV, previo a la Ley No. 253-12, para el Fortalecimiento de la Capacidad Recaudatoria del Estado. Sin excepción, el Fondo o la Administradora asumirá cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los Aportantes.

Análisis de Riesgo Fundamental

Riesgo de Crédito.

PCR considera que el fondo cuenta con una gestión sólida y bien estructurada de administración de activos, respaldada por políticas que aseguran una estrategia de crecimiento, principalmente por inversiones a valor razonable con cambios en resultados y préstamos y otras cuentas por cobrar, permitiéndole una adecuada rentabilidad. No se prevén cambios significativos en la calidad de los activos en el corto y mediano plazo.

Al 31 de mayo 2025, el fondo presentó un total de activos por DOP4,011.20 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2024: DOP2,531.26 millones), para un incremento de DOP1,479.94 millones (+58.47%), siendo la cuenta más importante inversiones a valor razonable con cambios en resultados (de corto y largo plazo) que totalizó DOP3,530.11 millones, con un aumento de DOP1,297.73 millones (+58.13%), por participación que mantiene el fondo en fideicomisos de desarrollo inmobiliario para la construcción de unidades habitacionales, locales comerciales y áreas sociales en Punta Cana, el gran Santo Domingo y Samaná.

Adicionalmente, se consideran la cuenta de propiedades de inversión con DOP249.28 millones, corresponden a terrenos adquiridos (Proyecto Turístico BAK, Bávaro, Punta Cana y Proyecto Turístico Juan Dolió); por último, se consideran otras cuentas con participación menor tales como otros activos DOP187.06 millones, así como por préstamos por cobrar DOP29.21 millones, financiamientos otorgados, mientras que el efectivo y equivalente se colocó en DOP15.42 millones, mantenido en instituciones financieras locales con calificación buena calidad crediticia. En conclusión, el fondo se mantuvo constante en cuanto a la calidad crediticia para el período analizado, con un buen comportamiento histórico y una buena gestión de esta, la cual le ha permitido obtener una buena rentabilidad.

El análisis de Riesgo Fundamental Promedio Ponderado2 (RFPP) de PCR mostró un portafolio de inversiones por efectivo mantenido en instrumentos del gobierno dominicano y bancos locales con una participación de (1.10%), con categoría II

[2] La evaluación del nivel de riesgo crediticio de la cartera de inversiones se realizó tomando en cuenta las calificaciones públicas de los instrumentos que forman parte del portafolio de inversiones. Se debe mencionar que las calificaciones otorgadas por otras empresas calificadoras de riesgo no son responsabilidad de PCR, por lo que, la agrupación por categorías de riesgo presentada a continuación se realiza a título informativo. Como parte de su evaluación, PCR valida, modifica y elabora, de ser necesario, la calificación interna de aquellos instrumentos no calificados por ella, o con calificación de riesgo internacional no equivalente, o que no cuenten con una calificación de riesgo pública.

explicado a que las instituciones bancarias reflejaron factores de protección muy aceptables dado a la calidad y el tipo de instrumentos, mientras que el restante (98.90%), corresponde a participación que mantiene el fondo en fideicomisos de desarrollo inmobiliario, y en menor participación por terrenos adquiridos por el fondo para el desarrollo de proyectos turísticos, no implicando una exposición crediticia mayor. Tomando en consideración lo antes expuesto, el perfil de la cartera de inversiones mantuvo un riesgo conservador a mayo 2025.

Concentración por sector
Según el Reglamento Interno, el fondo podrá invertir hasta el (30.00%), del total de su portafolio de inversión en valores emitidos por una misma entidad o Fideicomiso. Adicionalmente podrá invertir hasta el (50.00%) en un mismo grupo económico. De igual forma, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión en valores de renta fija y renta variable de un fideicomiso de oferta pública, etc.), por tanto, se espera una moderada concentración en activos inmobiliarios.

Análisis de Riesgo de Mercado

Tasas de Interés
Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, las tasas de cambio, de interés o precios en las cuotas de participación, afecten los ingresos del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

El Fondo tiene como su principal riesgo de mercado la variación de los activos inmobiliarios en los que invierte, los mismos son comparados con las Tasas de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecaria (TIAPPPH en DOP), de la banca múltiple dominicana publicada por el Banco Central República Dominicana; adicionalmente una participación menor mantenida en inversiones en bancos locales con alta calidad crediticia. Las fluctuaciones de las tasas de retorno afectan en la valoración de los títulos invertidos (certificados de depósitos). Si existe la posibilidad descontinuación de la publicación de las tasas por parte del Banco Central, la administración del Fondo procedería informar al ente regulador (SIMV) y proceder cambiar el benchmark.

A la fecha análisis, la tasa efectiva de rendimiento respecto al benchmak del fondo se ubicó en (-7.88%), inferior al periodo anterior (20.00%), mostrando una contracción importante, y colocándose por debajo de la *Tasa de Interés Promedio Ponderada para la Compra y Remodelación de Viviendas de la Banca Múltiple* (10.58%), cabe destacar que como principal inversión del fondo es proyectos de viviendas, por lo que la rentabilidad del fondo presenta perdidas mensuales debido a los gastos recurrentes del fondo y picos cuando se registran las valoraciones y/o los proyectos ganan dividendos. Cabe destacar que el mercado de fondos se encuentra en vía de consolidación y no existen múltiples indicadores que guarden criterios comparables con ciertas estrategias.

Duración promedio a largo plazo del portafolio.
A la fecha de análisis, el Fondo registró una duración de 0.67 años equivalente a 242.16 días, mayor al período en comparación (mayo 2024: 647.93dias, 1.80 años), debido a la rotación de los activos en los que invierte el fondo. Cabe destacar que el portafolio se encuentra concentrado en instrumentos de renta variable (92.30%), por participación que mantiene el fondo en fideicomisos de desarrollo inmobiliario para la construcción de unidades habitacionales, locales comerciales y áreas sociales en Punta Cana, el gran Santo Domingo y Samaná; adicionalmente, se consideran otras inversiones (6.52%), así como por instrumentos de renta fija (0.77%) y, por último, saldos en bancos (0.40%). En conclusión, el fondo colocando así los activos en el objeto según la naturaleza para la cual fue creada el fondo y se observa que la duración es adecuada con relación a la finalidad del fondo.

Riesgo de tipo de cambio
El Fondo está expuesto al riesgo de variaciones en la tasa de cambio de moneda extranjera en las transacciones que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente el dólar estadounidense (USD), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con un instrumento financiero derivado que cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera. En cuanto a la inversión por moneda el fondo podrá invertir en los activos del fondo en pesos dominicanos hasta (100.00%), del portafolio de inversión, y hasta un (30.00%), del portafolio de inversión en dólares de los Estados Unidos de América (USD). A la fecha de análisis, el portafolio de inversiones estuvo estructurado en su mayoría en instrumentos financieros.

Detalle de pasivos

Al cierre de mayo 2025, los pasivos totalizaron DOP21.26 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2024: DOP63.34 millones), para una disminución de DOP42.08 millones (-66.44%), esto como resultado de la contracción en las obligaciones por operaciones propias como son: (cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar relacionada) (99.98%) y acumulaciones por pagar y otros pasivos (0.02%). En conclusión, el fondo muestra una tendencia a la baja en su estructura de sus pasivos, lo que le permite mayor holgura para cumplir con sus obligaciones.

Riesgo de liquidez
Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme sus vencimientos. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales como de crisis

económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fondo. En la actualidad, las operaciones del Fondo están siendo financiadas directamente por los aportes de los aportantes del Fondo.

El Fondo es de modalidad cerrada; por lo que, el riesgo de liquidez de concentración de cuotas por partícipes del Fondo no procedería, debido a que los aportantes solo podrían liquidar sus aportes en el mercado secundario. Dado a la poca historia de los Fondos Cerrados en el Mercado de Valores Dominicano; y, por lo tanto, poca profundidad, aún mantienen volatilidad en sus niveles de liquidez, la clase de inversionistas a los que se dirige el fondo son profesionales con apetito de realizar inversiones de poca liquidez y con vocación de permanencia a largo plazo.

Como parte de la gestión de liquidez el fondo podrá mantener hasta un (40.00%) de su patrimonio neto en:

- Cuentas de ahorros o corrientes en entidades de intermediación financiera.
- Certificados de depósitos y depósitos a plazo con vencimiento de corto plazo con disponibilidad inmediata en entidades de intermediación financiera.
- Cuotas de participación en fondos abiertos sin pacto de permanencia y que el porcentaje de participación no sobrepase el límite establecido.

El fondo podrá mantener el (100.00%) de su liquidez en cualquier producto precedente sin importar que sea a favor de un solo emisor o entidad financiera, siempre y cuando esta cuenten con una calificación de riesgo igual o superior al grado de inversión.

Al cierre de mayo 2025, la liquidez del fondo se colocó en (0.00%), por inversiones en bancos locales y fideicomiso. En conclusión, el fondo cuenta con adecuada liquidez de acuerdo con la cartera de su portafolio de inversiones, producto de los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública. En caso de que el Fondo obtenga beneficios líquidos, éstos podrán ser distribuidos parcial o totalmente de manera anual considerando como fecha de corte el último día hábil del año. En caso de que se realicen pagos de dividendos, se realizará en los primeros 140 días calendarios de cada año fiscal, posteriores a la fecha de corte.

En cuanto al endeudamiento.
El Fondo podrá contratar niveles de deuda de hasta un veinte (20.00%) del patrimonio neto, dichas facilidades de crédito serían repagadas en un plazo determinado basado en el flujo de las inversiones del fondo, así como por la liquidación de ciertos activos. El fondo se podrá endeudar solo en pesos dominicanos (DOP), dichos fondos deberán ser de entidades de intermediación financiera nacionales o extranjeras, regulada por la Superintendencia de Bancos o su equivalente en el extranjero.

Características de los partícipes
la clase de inversionistas a los que se dirige el fondo son profesionales con apetito de realizar inversiones de poca liquidez y con vocación de permanencia a largo plazo.

Las Cuotas de Participación del Fondo estarán enfocados en los siguientes perfiles:

- Inversionistas Institucionales
- Inversionistas Profesionales
- Fondos de Pensiones administrados por las Administradoras de Fondos de Pensiones autorizadas por la Superintendencia de Pensiones de la República Dominicana y el Consejo Nacional de la Seguridad Social de la República Dominicana
- Fondos de Inversión gestionados por las Sociedades Administradora de Fondos de Inversión autorizadas por el CNV y por la SIMV.

Características de los aportantes
Al cierre de mayo 2025, el fondo cuenta con 6 inversionistas profesionales.

Patrimonio de los aportantes
PCR observa que el fondo tiene como estrategia fortalecer su estructura del patrimonio de los aportantes, a través de la reinversión de los resultados acumulados y del periodo, manteniendo la capacidad de hacer frente a sus obligaciones y cualquier eventualidad.

Al cierre de mayo 2025, el total patrimonio aportantes se situó en DOP3,989.94 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2024: DOP2,467.92 millones), para un incremento de DOP1,522.02 millones (+61.67%), manteniéndose concentrado en las cuotas de participación DOP2,605.82 millones, equivalente a (65.31%), dichas cuotas corresponden a seis (6) inversionistas; seguido de los resultados acumulados DOP930.03 millones, con una participación del (23.31%), también se consideran las primas en colocación cuotas de participación con DOP420.68 millones , por último, se consideran los resultados del ejercicios por DOP33.41 millones. En conclusión, el fondo se ha mantenido constante en su estrategia de fortalecer el patrimonio, permitiéndole adecuados indicadores de rentabilidad y la capacidad de hacer frente a sus obligaciones y cualquier eventualidad.

Distribución de rendimientos
El Reglamento Interno del Fondo establece que en caso de que el Fondo obtenga beneficios líquidos, estos se podrán distribuir parcial o totalmente tomando como corte el último día hábil del año. Dicho pago se realizará dentro de los primeros 140 días de cada año fiscal, posteriores a la fecha de corte. El Comité de Inversiones definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de estos, considerando la generación y monto de beneficios líquidos, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado, en la reunión del Comité correspondiente al primer trimestre de cada año fiscal.

Análisis Financiero

Estado de Resultados Financieros
PCR considera adecuado el desempeño financiero del fondo, destacando el constante incremento en los ingresos por ganancias en inversiones a valor razonable con cambios en resultados y en menor proporción por intereses sobre préstamos; así como por la adecuada gestión de los gastos operativos que ha permitido un crecimiento sostenido en la utilidad en operación y la utilidad neta.

Al 31 de mayo 2025, el total de ingresos se colocaron en DOP71.02 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2024: DOP1.30 millones), para un incremento significativo de DOP69.72 millones (+53.80 veces), por ganancias en inversiones a valor razonable con cambios en resultados DOP68.99 millones, seguido por intereses sobre préstamos que totalizó DOP2.02 millones. En tanto que los gastos operativos sumaron DOP33.60 millones, con una variación de DOP11.30 millones (+50.64%), por comisiones por administración y estructuración (+42.78%) y gastos generales y administrativos un alza de DOP2.28 millones (+1.85 veces). De lo anterior la utilidad en operación se colocó en DOP37.42 millones. En conclusión, se observa que el fondo es capaz de mantener constante su utilidad operativa.

La utilidad neta se situó en DOP33.41 millones, importante destacar que al periodo anterior el fondo presentaba una pérdida neta por DOP15.61 millones; la utilidad positiva de este periodo corresponde al incremento significativo de sus ingresos operativos por ganancias en inversiones a valor razonable con cambios en resultados, intereses sobre préstamos y la adecuada gestión de los gastos operativos. En conclusión, el fondo es capaz de mantener constante ingresos y una adecuada gestión de sus gastos de operación, dando como resultado la estabilidad en utilidad neta.

Análisis de la Sociedad Administradora

Grupo Económico
La Sociedad Administradora, AFI Universal, S.A., es una de las empresas del Grupo Universal. El conglomerado económico cuenta con amplia trayectoria en el sector financiero y de servicios, como son seguros generales, fideicomisos, seguros de salud, entre otros. Entre las empresas se encuentran: Seguros Universal, S.A., ARS Universal, S.A., Asistencia Universal, S.A., Suplidora Propartes, S.A., Fiduciaria Universal, S.A. y Autonovo Servicios Autorizados, S.R.L., Unit, S.A.; Administraciones Universal y Auto Protection Services dominicana

Sociedad Administradora
AFI Universal, S.A. fue constituida el 07 de noviembre de 2012. Dicha entidad está autorizada por la SIMV para operar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en la República Dominicana mediante Tercera Resolución del Consejo Nacional de Valores R-CNV-2014-06-AF de fecha cuatro de abril del año dos mil catorce, para desempeñar actividades de inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad está inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo la identificación SIVAF-009.

La Sociedad se rige por las disposiciones de la Ley No. 479-08, sobre Sociedades Comerciales y Empresas individuales de Responsabilidad Limitada y sus modificaciones, por la Ley No. 249-17, el Reglamento vigente (664-12) y las disposiciones complementarias.

Los accionistas, la cantidad de acciones y el porcentaje se establecen a continuación:

Accionistas	Participación
Grupo Universal, S.A.	99.99998%
Ernesto Izquierdo	0.00002%

Fuente: SIMV / **Elaboración**: PCR

Asamblea General de Aportantes
La asamblea general de aportantes realizará reuniones con carácter ordinario y extraordinario. las convocatorias ordinarias serán efectuadas después de transcurrido los cuatro meses del cierre fiscal y tendrá las siguientes atribuciones: conocer de los resultados del período, conocer y aprobar los estados financieros auditados del fondo de inversión cerrado. designar, ratificar o remover a los auditores externos de entre los propuestos por el consejo de Administración AFI Universal, remover y designar al representante común de los aportantes, nombrar a los miembros del comité de vigilancia.

La estructura administrativa de la AFI está conformada por la junta de accionistas, como órgano máximo y adicionalmente cuenta con un consejo de administración que en conjunto con los diferentes comités se encargan de implementar las estrategias a implementar. El consejo de administración está conformado por un presidente, un vicepresidente, un secretario y seis miembros, los cuales tienen gran experiencia en el sector financiero.

Comité de Inversiones
El Comité de Inversiones tendrá la responsabilidad de dar cumplimiento al objetivo de inversión del Fondo, y resguardar con el seguimiento de las políticas de riesgo e inversión. Los miembros del Comité reflejan una trayectoria en el sector financiero, mercado de valores, de administración de carteras y/o de administración de recursos de terceros, o en áreas afines al Fondo, según establecido en el Artículo 42 y 43 de la Norma que fiscaliza las sociedades administradoras y los fondos de inversión y no están afectados de ninguna de las inhabilidades establecidas en la Ley No.249-17, y en el reglamento y normativas aplicables.

Política de Gobierno Corporativo
El Consejo de Administración tendrá la responsabilidad de publicar, al mercado en general, los hechos e informaciones relevantes de la AFI sobre sus operaciones y buenas prácticas de gobierno corporativo.

Política para la Prevención del Lavado de Activos
El Fondo tendrá la obligación de dar cumplimiento a las normativas vigentes de República Dominicana en materia de la prevención del lavado de activos. Por lo tanto, todo solicitante o empresa interesada en los préstamos senior deberán someter todas las documentaciones requeridas para la no objeción de la solicitud. Asimismo, los tenedores de cuotas de inversión tendrán que facilitar la documentación requerida por los puestos de bolsas con el fin de acatar los requisitos provistos por la Ley.

Políticas de Gestión de Riesgo Operativo
AFI Universal cuenta con políticas internas para mitigar y administrar los riesgos de la sociedad y de los fondos, fundamentándose en los procesos de identificación y administración de los eventos que originen debilidades o amenazas a la entidad. El nivel de tolerancia al riesgo operativo es bajo; por tanto, la entidad presenta políticas, procedimientos y mitigantes de riesgos que fortalecen la administración de los riesgos.

La gerencia de riesgo tiene la responsabilidad de emitir reportes mensuales con informaciones relativos a la administración del riesgo operativo, y las especificaciones que debe presentar son los siguientes: detalles de los eventos de riesgo operativo, indicadores de gestión que permitan evaluar la eficiencia de las políticas, procesos y procedimientos aplicados, mapa de riesgos que resuman el contenido de las matrices de riesgos y controles, eficiencia de las medidas adoptadas posterior a la ocurrencia de los eventos.

Funciones del Comité de Vigilancia
El Comité de Vigilancia será el veedor permanente de garantizar el cumplimiento de las responsabilidades a cargo del Administrador, Gestor de Financiamientos, Comité de Inversiones y tendrá a su cargo la administración de los conflictos de intereses. Será liderado por con un mínimo de tres miembros elegidos con voz y voto por la Asamblea General de Aportantes.

Gestor de Financiamientos
El gestor de financiamiento es el encargado de la originación, estructuración, evaluación y monitoreo de los proyectos de infraestructura. La empresa contratada es CIFI Asset Management Ltd, y el detalle de los servicios que proveería serían:

- Originar, evaluar y monitorear los Proyectos de Infraestructura.
- Desarrollar e implementar un sistema de información de portafolio para evaluar y administrar la cartera de Inversiones de Deuda.
- Proponer consultores técnicos, ambientales y legales que apoyen el análisis y revisión de Proyectos de Infraestructura potenciales, con cargo al deudor o patrocinadores del Proyecto de Infraestructura.
- Identificar los riesgos ambientales y sociales ("E&S") que deben ser administrados o mitigados por las entidades que desarrollen los Proyectos y que reciban financiamiento del Fondo de Inversión Cerrado, siguiendo los principios y estándares de la Corporación Financiera Internacional y los Principios de Ecuador.
- Determinar la calificación de riesgos, entre ellos, los E&S, para las entidades que desarrollen los Proyectos de Infraestructura.

Partes Relacionadas
Las empresas vinculadas a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal son los siguientes:

- Seguros Universal, S.A.
- ARS Universal, S.A.
- Fiduciaria Universal, S.A.
- Asistencia Universal, S.A.
- Suplidora Propartes, S.A.
- Autonovo, S.R.L.
- Administraciones Universal, S.A.
- UNIT, S.A.
- Administraciones Universal, S.A.
- Auto Protection Services Dominican

Información financiera de la AFI

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre 2024, AFI Universal, S.A., presentó un total de activos de DOP1,523.54 millones, en comparación al periodo anterior (diciembre 2023: DOP645.95 millones), para un incremento de DOP877.59 millones, principalmente por las cuentas por cobrar DOP546.52millones, por comisiones de los fondos que pertenecen a la administradora; adicionalmente, se consideran el portafolio de inversiones en instrumentos financieros por DOP464.71 millones, y otras cuentas como: (efectivo y equivalente de efectivo, documentos por cobrar, propiedad, mobiliarios, equipos y mejoras, neto, etc). En conclusión, la administradora se ha mantenido fortaleciendo su estructura de activos, lo que le permite el incremento constante en su rentabilidad.

En cuanto a sus pasivos, estos totalizaron DOP810.28 millones, en comparación al periodo anterior (diciembre 2023: DOP132.36 millones), para un incremento de DOP677.92 millones (+5.12 veces), como resultado de la variación en la cuenta por pagar, principalmente a proveedores que representa un (72.87%), del total de los pasivos; adicionalmente se consideran otras cuentas con participación menor como son acumulaciones por pagar y otros pasivos, además de arrendamientos financieros.

En cuanto al patrimonio totalizó DOP713.25 millones, con un incremento de DOP199.66 millones (+38.88%), como resultado principal de beneficios acumulados por DOP261.66 millones, por el incremento significativo en sus ingresos operativos; es importante destacar que el capital pagado se ha mantenido constante en DOP420.00 millones. En conclusión, la AFI ha mantenido un adecuado uso de sus financiamientos y el fortalecimiento de su estructura patrimonial, los cuales se han utilizado principalmente para hacer frente a sus obligaciones.

Información financiera de la AFI

Estado de Resultado

PCR considera adecuado el desempeño financiero de la AFi Universal, S.A., destacando el constante incremento en los ingresos operacionales procedentes de comisión por administración, comisión por desempeño y otros ingresos; adicionalmente se consideran la adecuada gestión de los gastos operativos que ha permitido un crecimiento sostenido en la utilidad en operación y la utilidad neta. La calificadora prevé, que la compañía mantendrá el crecimiento de sus operaciones en un horizonte de calificación de corto y mediano plazo.

Al 31 de diciembre 2024, el total de ingresos operacional se situó en DOP1,364.46 millones, en comparación al periodo anterior (diciembre 2023: DOP394.76 millones), para un incremento de DOP969.70 millones (+2.46 veces), como resultado del incremento de los ingresos por administración e ingresos por desempeño y en menor proporción se consideran los otros ingresos. En cuanto al total de gastos operacionales sumaron DOP1,048.35 millones, con un incremento de DOP830.39 millones (+3.81 veces), principalmente por gestión especializada de fondo de inversión de energía, así como por sueldos y compensaciones al personal. De lo anterior, dio como resultado una utilidad operativa de DOP316.11 millones, incrementando en DOP139.32 millones (+78.80%). En conclusión, la empresa muestra la capacidad de seguir generando ingresos y el adecuado manejo de los gastos operacionales.

A la fecha de análisis, los indicadores de rentabilidad se colocaron en (ROA:17.71% y ROE: 37.84%), esto como resultado de que la utilidad neta se situó en DOP269.87 millones, ya que la misma incremento en DOP119.09 millones (+78.98%), por la variación significativa de los ingresos (+2.46 veces), mientras que los gastos operativos mostraron un aumento de (+3.81 veces), y el comportamiento de la cuenta otros ingresos y gastos financieros se colocaron en DOP48.62 millones, por las ganancias en instrumentos financieros a valor razonable e ingresos por intereses, en cuanto a los gastos financieros estos disminuyeron un (-9.87%). En conclusión, la administradora ha mantenido un aumento constante en sus indicadores de rentabilidad por sus ingresos operacionales.

Resumen del Reglamento Interno sobre el Portafolio de Inversión

Límites de Inversión Respecto al Portafolio

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Vivienda en la República Dominicana I, AFI Universal		
Detalle del instrumento	**Porcentaje (%) mínimo sobre el portafolio del Fondo**	**Porcentaje (%) máximo sobre el portafolio del Fondo**
Por instrumento		
Valores representativos de capital y de deuda no inscritos en el RMV, emitidos por entidades objeto de versión y Fideicomisos que participen directa o indirectamente en proyectos de desarrollo de viviendas.	60.00%	100.00%
Certificados de depósito y depósitos a plazo con un vencimiento de corto plazo de disponibilidad inmediata	0.00%	40.00%
Valores de Renta Fija (Bonos Corporativos, Bonos de Hacienda, títulos del Banco Central, Fideicomisos) y Variable (Acciones, Fideicomisos) de oferta pública inscritos en el RMV	0.00%	40.00%
Proyectos Inmobiliarios en sus distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, o arrendamiento y pertenencias a los sectores detallado en el reglamento interno.	0.00%	40.00%
Cuotas de participación en fondos abiertos y fondos cerrados inscritos en el RMV	0.00%	40.00%
Operaciones de compra sobre bienes inmuebles en el territorio nacional	0.00%	10.00%
Según Moneda		
Inversiones en moneda dominicana (DOP)	70.00%	100.00%
Inversiones en dólares americano (USD)	0.00%	30.00%
Por Calificación de Riesgos		
Calificación de Riesgo Grado de Inversión: (Para largo plazo BBB- o superior o una calificación equivalente)	0.00%	100.00%
Sin calificación de riesgo (las cuotas de participación sobre fondos abiertos no requieren calificación)	0.00%	100.00%
Por Plazo		
Menos 365 días	0.00%	40.00%
Mayor 365 días	60.00%	100.00%
Sin calificación de riesgo		
Activos inmobiliarios, proyectos inmobiliarios, opciones de compra sobre bienes inmuebles, cuotas de participación sobre fondos abiertos	0.00%	100.00%
Por Concentración		
Por emisor	0.00%	30.00%
Por Grupo Económico	0.00%	50.00%
Límites de Liquidez		
Liquidez	1.00%	40.00%
En depósitos en cuentas bancarias de ahorro y corrientes	0.00%	40.00%
Cuotas de participación en fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo.	0.00%	40.00%
Certificados de depósito y depósitos a plazo con un vencimiento de corto plazo de disponibilidad inmediata	0.00%	40.00%
Según Mercado		
Inversiones en valores emitidos en el territorio nacional	100.00%	100.00%
Por Vinculación		
Vinculados a la Sociedad administradora	0.00%	20.00%
Vinculados a Miembros del comité de inversiones	0.00%	0.00%
Por Sector de activo inmobiliario		
Comercio, Hoteles, Viviendas, Industrias, Construcción, Combustibles, etc.	0.00%	40.00%

Fuente: Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Vivienda en la República Dominicana I, AFI Universal / **Elaboración**: PCR

Anexos a la información financiera

Balance General
(Valores en miles)

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en República Dominicana I						
Valores en DOP	**dic-21**	**dic-22**	**dic-23**	**dic.-24**	**may-24**	**may-25**
Totol Activos	**61,393**	**1,618,758**	**2,546,945**	**2,801,875**	**2,531,256**	**4,011,199**
Activos Circulantes	**61,393**	**594,183**	**348,606**	**69,651**	**314,531**	**96,801**
Efectivo y equivalentes	8,871	180,792	59,619	6,191	6,977	15,419
Préstamos y otras cuentas por cobrar	32,204	34	15,605	25,993	42,878	29,214
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	20,118	280,690	262,096	37,159	264,568	52,052
Inversiones a costo amortizado	-	132,432	-	-	-	-
Gastos pagados por adelantado	200	235	11,286	307	109	116
Activos no circulantes	**-**	**1,024,575**	**2,198,339**	**2,732,224**	**2,216,724**	**3,914,398**
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	-	507,586	1,949,427	2,482,944	1,967,813	3,478,054
Propiedades de inversión	-	235,331	248,911	249,280	248,911	249,280
Otros activos	-	281,658	-	-	-	187,064
Total Pasivos	**618**	**4,317**	**63,417**	**20,107**	**63,335**	**21,257**
Pasivos circulantes	**618**	**4,317**	**63,417**	**20,107**	**63,335**	**21,257**
Cuentas por pagar	618	4,291	63,386	20,086	63,335	21,252
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	-	26	32	21	-	5
Patrimonio Aportantes	**60,775**	**1,614,441**	**2,483,527**	**2,781,767**	**2,467,921**	**3,989,942**
Cuotas de participación	59,420	1,550,292	1,828,552	1,828,552	1,828,552	2,605,823
Primas en colocación cuotas de participación	-	14,160	23,183	23,183	23,183	420,675
Resultados acumulados	1,355	1,355	49,988	631,792	631,792	930,032
Resultados del ejercicio	-	48,633	581,804	298,240	(15,607)	33,412
Patrimonio Aportantes + Total Pasivos	**61,393**	**1,618,758**	**2,546,945**	**2,801,875**	**2,531,256**	**4,011,199**

Fuente: Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Vivienda en la República Dominicana I, AFI Universal / **Elaboración**: PCR

Estado de Situación
(Valores en miles)

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Vivienda en la República Dominicana I						
Valores en DOP	**dic-21**	**dic-22**	**dic-23**	**dic-24**	**may-24**	**may-25**
Total ingresos	**2,247**	**2,635**	**634,566**	**359,351**	**1,296**	**71,015**
Ganancias en valoración de propiedades	-	2,174	100,305	85,263	-	-
Ganancias en inversiones a valor razonable con cambios en resultados	-	-	531,146	271,136	-	68,993
Intereses sobre préstamos	2,247	461	2,112	2,952	1,296	2,022
Otros ingresos operacionales	-	-	1,003	-	-	-
Gastos operativos	**(1,045)**	**(30,793)**	**(100,375)**	**(69,233)**	**(22,302)**	**(33,597)**
Comisiones por administración y estructuración	(411)	(26,479)	(95,779)	(63,085)	(21,066)	(30,079)
Gastos generales y administrativos	(634)	(4,239)	(4,596)	(6,148)	(1,236)	(3,518)
Otros gastos operativos	-	(75)	-	-	-	-
Utilidad operativa	**1,202**	**(28,158)**	**534,191**	**290,118**	**(21,006)**	**37,418**
Otros Ingresos y Gastos	**153,054**	**76,791,554**	**47,613,818**	**8,121,484**	**5,399,532**	**(4,005,813)**
Ingresos ganados	43	35,754	26,459	1,615	1,376	1,156
Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	118	40,484	16,102	2,579	2,044	4,577
Pérdida en cambio moneda extranjera, neta	(8)	554	5,053	3,928	-	-
Otros Ingresos y ganancias	-	-	-	3,928	1,979	-
Otros gastos y pérdidas	-	-	-	3,928	-	(9,739)
Utilidad (Pérdida), neta	**1,355**	**48,633**	**581,804**	**298,240**	**(15,607)**	**33,412**

Fuente: Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Vivienda en la República Dominicana I, AFI Universal / **Elaboración**: PCR