Santo Domingo, D. N.
05 de noviembre del 2026

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

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 julio-septiembre 2026, 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,

ALEJANDRO JOSE RUIZ LEON

Digitally signed by ALEJANDRO JOSE RUIZ LEON
Date: 2026.11.05 15:06:36 -04'00'

540 AFI UNIVERSAL

Alejandro Ruiz
Director de Estructuración

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: julio - septiembre 2026

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 INVERSIÓN 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. 4
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; 7
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; 8
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía. 8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad con la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo). 9
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 11
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. 13
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. 14
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. 18
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.). 18
p) Cualquier documento de índole legal que implique 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). 19
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..... 21

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 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, correspondientes 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.

1. Activos Financieros:

La valorización de las inversiones del Fondo es responsabilidad de la Sociedad Administradora y debe realizarse de acuerdo con la metodología de valorización establecida por la SIMV, según normativa

vigente y cumpliendo lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La metodología de valorización de las inversiones está sujeta a cambios y disposiciones que establezca la SIMV mediante Norma de carácter general. Los cambios en la referencia de quien realiza la valoración serán realizados previa aprobación del Comité de Inversiones del Fondo a partir del análisis de un informe debidamente sustentado.

2. **Activos Inmobiliarios:**

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.

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 septiembre de 2026** 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;

La auditoría de los estados financieros del Fondo al **31 de diciembre de 2025** fue realizada por la firma PricewaterhouseCoopers República Dominicana, S. R. L. (PwC), la cual concluyó que dichos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En relación con las recomendaciones formuladas por los auditores externos en la carta de gerencia correspondiente al ejercicio 2025, la Sociedad Administradora informó que desarrolló un documento marco de gobernanza para la valoración de activos, el cual se encuentra en fase final de discusión y aprobación, y que las mejoras relacionadas se han venido implementando gradualmente en las valoraciones trimestrales.

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.

De conformidad con el Reglamento Interno, la Sociedad Administradora seleccionará, mediante un proceso de licitación, la entidad aseguradora responsable de emitir las pólizas requeridas para los activos inmobiliarios que integran el portafolio del Fondo. Dicha entidad deberá estar autorizada por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana.

Para su selección, la Sociedad Administradora evaluará, entre otros aspectos, la capacidad técnica, experiencia, nivel de capitalización, coberturas ofrecidas, tamaño de la compañía, calidad y precio de los servicios, así como los servicios de asesoría proporcionados.

Las pólizas podrán incluir coberturas contra incendio, terremoto, inundación y huracanes. Asimismo, el valor asegurado de los activos deberá revisarse al menos una vez al año y ajustarse conforme a las

valoraciones anuales realizadas sobre los activos inmobiliarios del Fondo.

Durante el trimestre en cuestión, este requerimiento no resulta aplicable, debido a que no se identificaron bienes o inmuebles del Fondo.

Asimismo, conforme al Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, la Sociedad Administradora debe constituir y mantener vigente una garantía por riesgo de gestión a favor de cada fondo administrado. En atención a esta disposición, el Fondo cuenta con una garantía vigente del **17 de agosto de 2026 al 17 de agosto de 2027**, cuya cobertura supera el **1% de los activos administrados al cierre del mes anterior**. De acuerdo con la documentación revisada y la conversión cambiaria verificada, se constató la asignación de dicha garantía a favor del Fondo, su vigencia documental y el cumplimiento del referido requisito porcentual.

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad con la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).

La fase preoperativa del Fondo inició el 12 de mayo de 2021 y concluyó el 4 de febrero de 2022, fecha en la que comenzó su fase operativa. Conforme a lo establecido en el Reglamento Interno, el Fondo dispuso de un plazo de tres años, contado a partir del inicio de dicha fase, para adecuarse a su política de inversión.

En fecha **4 de febrero de 2025 concluyó el período de adecuación,** encontrándose el Fondo alineado con la política de inversión establecida en su Reglamento Interno.

Durante el trimestre en cuestión, el Fondo notificó los siguientes hechos relevantes relacionados con excesos y posteriores adecuaciones respecto del límite establecido en su política de liquidez:

Hecho relevante	Fecha de comunicación	Situación informada	Límite mínimo	Resultado informado	Fecha de inicio del exceso
03-2026-005709	27/08/2026	El Fondo presento un déficit de liquidez en (como porcentaje del patrimonio administrado).	1.00%	0.52%	26/08/2026
03-2026-005715	28/08/2026	El Fondo se adecuó a la liquidez como porcentaje del patrimonio administrado el 27/08/2026.	1.00%	3.04%	26/08/2026

A la fecha de corte del presente informe, se revisó la composición del portafolio con base en la información suministrada por la Sociedad Administradora, con el propósito de verificar su cumplimiento con los límites de inversión y diversificación establecidos en el Reglamento Interno, según se detalla a continuación:

Por Tipo	Límite Reglamentario	Cumplimiento Q1-2026	Cumplimiento Q2-2026	Cumplimiento Q3-2026
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 sin 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 pública tales como Bonos Corporativos, papeles Comerciales, Fideicomisos de Oferta Pública de Renta variable y fija, acciones de oferta pública y cuotas de participación de fondos de inversión Cerrados inscritos en el RMV con una calificación mínima de grado de inversión	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 45%	✓	✓	✓
Por Vinculación				
Vinculados a la Sociedad Administradora	0% a 20%	✓	✓	✓
Por Tipo de Sector				
Viviendas	60% a 100%	✓	✓	✓

Conforme a la revisión realizada, al cierre del trimestre el portafolio se encontraba dentro de los límites de inversión y diversificación establecidos en el Reglamento Interno.

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

CEVALDOM, S. A., fue designado como agente de custodia y pago del Programa de Emisiones, para prestar los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores.

Se verificó la información relativa a las colocaciones de las cuotas de participación del Fondo mediante la revisión de los avisos de colocaciones y los remitidos por la Sociedad Administradora.

Al cierre del trimestre objeto de revisión, se encontraban colocadas 28,040 cuotas de participación. En consecuencia, **permanecían pendientes de colocación 11,960 cuotas.**

Las colocaciones se realizaron en distintos tramos, conforme al detalle presentado a continuación:

Programa emisión autorizado por 40,000 cuotas			
Tramo	**Cuotas emitidas**	**Cuotas colocadas**	**Monto nominal colocado (RD$)**
1ero	600	600	60,000,000

2do	10,000	10,000	1,000,000,000
3ro	5,000	4,952	495,200,000
4to	2,900	2,810	281,000,000
5to	1,160	1,160	116,000,000
6to	6,620	6,618	661,800,000
7mo	1,900	1,900	190,000,000
Total	**28,180**	**28,040**	**2,804,000,000**

A continuación, se presenta información complementaria:

Concepto	Al 31 marzo 2026	Al 30 junio 2026	Al 30 septiembre 2026
Valor cuota al cierre del trimestre	RD$167,396.94	RD$168,869.27	RD$172,718.87
Número aportantes del Fondo al cierre del trimestre	6	6	6
Fecha inicio del fondo	25 de agosto de 2021		
Fecha vencimiento del fondo	25 de agosto de 2046		

Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre y 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 Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

Patrimonio (RD$)			Variación
Q1 2026	Enero	4,723,237,960.85	-0.11%
	Febrero	4,716,002,593.97	-0.15%
	Marzo	4,693,810,441.77	-0.47%
Q2 2026	Abril	4,788,843,211.28	2.02%
	Mayo	4,781,890,975.32	-0.15%
	Junio	4,735,094,568.06	-0.98%
Q3 2026	Julio	4,729,182,386.70	-0.12%
	Agosto	4,723,310,709.54	-0.12%

	Septiembre	4,843,037,150.21	2.53%

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

Conforme a 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.**

Calificación de Pacific Credit Rating

	Enero 2026	Julio 2026
Riesgo Integral	DO C2f	DO C2f
Riesgo Fundamental	DO Af	DO Af
Riesgo de Mercado	DO C2	DO C2
Riesgo Fiduciario	DO Afi	DO Afi
Escala Resumen	DO Af	DO 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 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** calificación más reciente.

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 límites:

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.

La información sobre 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 INFORMACIÓN SE PUBLICA EN PÁGINA 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 Reglamento de fondo R-CNMV2019-28-MV y en el Anexo XIV 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, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Reglamento de fondo R-CNMV2019-28-MV en el Anexo XIV 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.

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

Mensual: La información mensual 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 mes del año anterior. **Julio - Septiembre 2026.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **Julio - Septiembre 2026**

- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, débito, crédito y saldo final). **Julio - Septiembre 2026.**

- Composición de la cartera de inversiones. **Julio - Septiembre 2026.**

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 Septiembre 2026.**

- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A Septiembre 2026.**

- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A Septiembre 2026.**

- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A Septiembre 2026.**

- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A Septiembre 2026**.

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

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2025.**

- Carta de Gerencia. **A diciembre 2025.**

- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2025.**

- 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 2025.**

- 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 2025.**

- Memoria Anual de los Fondos de Inversión. **A diciembre 2025.**

- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2025.**

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.

Según las informaciones recibidas, al cierre del trimestre en cuestión no se reportaron irregularidades ni incumplimientos de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el Fondo, distintos de los señalados en otras secciones del presente informe.

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 implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.

No tenemos conocimiento de ninguna situación legal que afecte al Fondo durante el trimestre 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.

Durante el trimestre en cuestión no se informaron modificaciones al Reglamento Interno ni al Folleto Informativo Resumido del Fondo.

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 correspondan (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).

Durante el trimestre en cuestión no se informaron cambios en la estructura organizacional. de la sociedad administradora ni al comité de inversiones del fondo por lo que, de acuerdo con la información revisada, al cierre del trimestre el Comité de Inversiones del Fondo se encontraba integrado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Presidente
Julio Ildefonso Bustamante Jeraldo	Miembro
Diego Luis Mera Fernández	Miembro

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.

Se verificó el porcentaje efectivo pagado por concepto de comisión de administración a la administradora del Fondo y se comparó con el porcentaje máximo establecido en el Reglamento Interno, con el

propósito de determinar su cumplimiento, según se detalla a continuación:

Fecha de corte del trimestre	Comisión de administración efectiva anualizada	Comisión de administración máxima establecida	Cumplimiento
Marzo 2026	1.99%	2.00%	Cumple
Junio 2026	1.98%	2.00%	Cumple
Septiembre 2026	1.96%	2.00%	Cumple

***Nota:** La comisión de administración efectiva se presenta anualizada en función del período transcurrido.

Se verificó la publicación del hecho relevante relativo a la rentabilidad del Fondo frente a su benchmark, así como su divulgación dentro del plazo correspondiente. Conforme a la información revisada, se constató el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno vigente del Fondo. El detalle se presenta a continuación:

Rentabilidad del Fondo - 2025	Benchmark establecido	Resultado frente al Benchmark
11.31%	10.06%	Superior al benchmark

***Nota:** Debido a que la rentabilidad del Fondo fue superior al benchmark establecido, la Sociedad Administradora cobró la comisión por desempeño prevista en el Reglamento Interno, equivalente al 20.00% del excedente de rentabilidad obtenido por el Fondo respecto del benchmark.

Las tasas de rendimiento publicadas por la sociedad administradora para sus distintas periodicidades al cierre del trimestre son las siguientes:

Rendimiento efectivo	Al 31 marzo 2026	Al 30 junio 2026	Al 30 septiembre 2026
Últimos 30 días	-5.53%	-11.28%	35.60%
Últimos 90 días	-2.93%	3.62%	9.63%
Últimos 180 días	-1.73%	0.30%	6.58%
Últimos 365 días	9.27%	6.70%	2.29%

Asimismo, 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 caso de 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 caso 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 celebrada en fecha 28 de abril del 2026. Los miembros del Comité de Inversiones del Fondo aprobaron por unanimidad de votos la **No Distribución de dividendos para el cierre del año 2025,** sobre la base de que la utilidad generada durante el período 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 2026.

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana en el trimestre **julio -septiembre 2026:**

Fecha Recepción (mes/día/año)	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
9/18/2026	03-2026-006149	CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I.
8/28/2026	03-2026-005715	HECHO RELEVANTE ADECUACIÓN EXCESO EN POLÍTICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I (SIVFIC-056)
8/27/2026	03-2026-005709	HECHO RELEVANTE EXCESO EN POLÍTICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO LIBRE PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I (SIVFIC-056).

8/7/2026	03-2026-005303	HECHO RELEVANTE AVISO DE ACTUALIZACION DE ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I (SIVFIC-056).
8/6/2026	03-2026-005286	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMUN DE APORTANTES FONDO SIVFIC-056.
8/5/2026	03-2026-005168	HECHO RELEVANTE DE ACTUALIZACION DE CALIFICACION DE RIESGO DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN REPÚBLICA DOMINICANA I (SIVFIC-056).

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

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

Comité No. 47-2026 | **Fecha de comité: 21 de julio del 2026**

Informe con estados financieros auditados al: 31 de diciembre 2025.

Estados financieros interinos al: 31 de mayo 2026.

Información Cualitativa al: 31 de mayo 2026.

Sector Fondos de Inversión / República Dominicana

Equipo de Análisis

Elminson De Los Santos	Armanda Segura	
Analista Principal	**Analista de Riesgo**	**(809)-373-8635**
esantos@ratingspcr.com	asegura@ratingspcr.com	

Calificación

Riesgo Integral

DO C2f

Riesgo Fundamental

DO Af

Riesgo de Mercado

DO C2

Riesgo Fiduciario

DO Afi

Escala Resumen

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.

Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B inclusive. Adicionalmente, las escalas locales serán identificadas añadiendo un prefijo de acuerdo con la identificación asignada a cada mercado, República Dominicana se utiliza "DO".

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Tipo de Instrumento	Fecha de Información	Fecha de Comité	Calificación	Perspectiva
Riesgo Integral	may-2025	24-jul-2025	DO C2f	Estable
Riesgo Fundamental	may-2025	24-jul-2025	DO Af	Estable
Riesgo de Mercado	may-2025	24-jul-2025	DO C2	Estable
Riesgo Fiduciario	may-2025	24-jul-2025	DO Afi	Estable
Escala Resumen	may-2025	24-jul-2025	DO Af	Estable
Riesgo Integral	nov-2025	30- ene-2026	DO C2f	Estable
Riesgo Fundamental	nov-2025	30- ene-2026	DO Af	Estable
Riesgo de Mercado	nov-2025	30- ene-2026	DO C2	Estable
Riesgo Fiduciario	nov-2025	30- ene-2026	DO Afi	Estable
Escala Resumen	nov-2025	30- ene-2026	DO Af	Estable
Riesgo Integral	may-2026	21-jul-2026	DO C2f	Estable
Riesgo Fundamental	may-2026	21-jul-2026	DO Af	Estable
Riesgo de Mercado	may-2026	21-jul-2026	DO C2	Estable
Riesgo Fiduciario	may-2026	21-jul-2026	DO Afi	Estable
Escala Resumen	may-2026	21-jul-2026	DO Af	Estable

Información Regulatoria

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos ***PACIFIC CREDIT RATING S. A.*** *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 de este; ni estabilidad de su precio."*

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

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo, Pacific Credit Ratings-PCR decidió mantener 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"**, del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en República Dominicana I**, con **cifras al 31 de mayo de 2026.** Las calificaciones se fundamentan en su alta calidad de la cartera del fondo teniendo un riesgo conservador, asimismo unas apropiadas normativas internas, pese a los ajustados 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.

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 2026, el fondo presentó un total de activos por DOP4,814.13 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2025: DOP4,011.19 millones), para un incremento de DOP802 millones (+20.02%), siendo la cuenta más importante inversiones a valor razonable con cambios en resultados (de corto y largo plazo) que totalizó DOP4,532.45 millones, con un aumento de DOP1,054 millones (+30.30%), 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, La Altagracia, Juan Dolio, el gran Santo Domingo y Samaná. El análisis de Riesgo Fundamental Promedio Ponderado (RFPP) de PCR mostró un portafolio de inversiones por efectivo mantenido en instrumentos del gobierno dominicano y bancos locales con una participación de (5.15%), con categoría I y categoría II, 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 (94.85%), 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.

Riesgo de Mercado:

Duración promedio a largo plazo del portafolio.

A la fecha de análisis, el Fondo registró una duración promedio del fondo es de 3 años (1080 días) que representan el 92.96% y para el restante 7.4% hasta 365 días, el 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 (96.83%), 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; mientras que los saldos en cuentas bancarias representan un (1.17%); por último, se consideran los instrumentos de renta fija por (2.00%). En conclusión, el fondo ha colocado los activos en el objeto según la naturaleza para la cual fue creado el fondo y se observa que la duración es adecuada con relación a la finalidad del fondo.

Rentabilidad de la cartera del fondo.

Al cierre de diciembre del 2025, la tasa efectiva de rendimiento del fondo se ubicó en (11.31%), con relación al periodo anterior (diciembre 2024: 12.04%), mostrando una contracción importante, y colocándose por encima de la Tasa de Interés Promedio Ponderada para la Compra y Remodelación de Viviendas de la Banca Múltiple (10.06%), 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. Para este proyecto se utiliza una tasa anualizada.

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 2026, el total patrimonio aportantes se situó en DOP4,781.89 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2025: DOP3,989.94 millones), para un incremento de DOP791.95 (+19.85%), manteniéndose concentrado en las cuotas de participación DOP2,795.20 millones, equivalente a (58.45%), por la colocación de nuevos tramos durante el periodo de análisis, dichas cuotas corresponden a seis (6) inversionistas; seguido de los resultados acumulados DOP1,504 millones, con una participación del (31.45%), también se consideran las primas en colocación cuotas de participación con DOP530.67 millones, por último, se consideran las pérdidas del ejercicio por DOP48 millones, debido a fluctuaciones por condiciones de mercado, se espera que el fondo un comportamiento favorable en el corto mediano plazo, tal como se observa para los cierres fiscales.

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

Los factores que podrían mejorar la calificación podrían ser:

- Aumento en la calidad crediticia en los instrumentos invertidos.

Los factores que podrían desmejorar la calificación podrían ser:

- 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 para la calificación

Limitaciones encontradas: No se encontró limitantes en la información enviada.

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.

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

- **Estados Financieros auditados** Estados financieros auditados del fondo de inversión, así como de la Sociedad administradora para los periodos comprendidos desde 31 de diciembre 2021 hasta 31 de diciembre 2025.
- **Estados Financieros no auditados** correspondientes al 31 de mayo del 2026 y 31 de mayo del 2025.
- **Reglamento interno** definitivo del Fondo actualizado.
- **Rentabilidad Histórica** Comparativa de los Fondos (Benchmark).
- **Portafolio de la cartera inversiones** para los periodos 31 de mayo del 2026 y 31 de mayo del 2025.
- **Informe de la Economía Dominicana** 31 de mayo del 2026 elaborado por el Banco Central de la República Dominicana (BCRD).

Hechos relevantes

- El 23 de abril 2026 se realizó la Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes del Fondo, donde se aprobaron por unanimidad de votos las siguientes resoluciones: aprobación de asamblea, aprobación de los Estados Financieros Auditados del 31 de diciembre de 2025, ratificación de los auditores externos para el periodo al 31 de diciembre 2026, ratificación de la Calificadora de Riesgo del Fondo y ratificación del Representante de la Masa de Aportantes.

- El 01 de abril de 2026 se realizó la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes, con el interés de someter a los aportantes los siguientes puntos: conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados del 31 de diciembre de 2025, designar los auditores externos, resignar o ratificar la Calificadora de Riesgo del Fondo y ratificar y/o nombrar al Representante de la Masa de Aportantes.

Panorama Internacional

El panorama económico internacional en 2025 estuvo marcado por tensiones comerciales y geopolíticas que moldearon el crecimiento económico hasta alcanzar un 2.70%, según datos del Banco Mundial. Este nivel de crecimiento estuvo ligeramente por encima de las estimaciones (2.40%). Para 2026 se proyecta un crecimiento económico mundial de 2.60%, similar al reportado en los últimos años, explicado por un panorama mixto entre efectos adversos por políticas arancelarias e incertidumbre geopolítica versus un contexto de condiciones de financiamiento favorables, en línea con la política monetaria más flexible.

Para América Latina, el Banco Mundial estima un crecimiento de 2.30%, limitado en buena medida por restricciones comerciales aún significativas y con economías con demandas internas aún bajas que pueden llegar a contrarrestar el efecto positivo de una política monetaria más flexible y un acceso a financiamiento favorable. Otro riesgo previsible en el ámbito social es un endurecimiento de las políticas migratorias que frenen el flujo de remesas hacia países con dependencia mediana y alta de estos ingresos, en conjunto con efectos del cambio climático, específicamente el fenómeno de “La niña” que podría provocar sequías y afectar los niveles de producción principalmente en productos agropecuarios.

En materia de tasas de interés internacionales, luego de la postura restrictiva adoptada por la Reserva Federal de Estados Unidos durante 2025, se anticipa que en 2026 continúe un proceso gradual de normalización monetaria. Bajo un escenario base de convergencia sostenida de la inflación hacia su meta y un mercado laboral que mantenga dinamismo sin presiones salariales, la tasa de referencia podría ubicarse en un rango de entre 3.00% y 3.25% hacia finales del año. No obstante, esta trayectoria permanecerá estrictamente condicionada a la evolución de los indicadores de inflación subyacente y a las señales de holgura o tensión en el empleo, factores que determinarán el ritmo y la magnitud de eventuales ajustes adicionales.

Contexto Económico Local

El 31 de mayo del 2026, el indicador mensual de actividad económica (IMAE), reflejaron un incremento interanual de 4.70%. Con este resultado, el crecimiento promedio acumulado durante los primeros cinco meses del año se sitúa en 4.20%, resaltando que el mismo se produce en un contexto externo convulso, marcado por tensiones geopolíticas en Medio Oriente y un incremento de los costos de transporte internacional de mercancías y del petróleo.

El comportamiento exhibido por la economía durante el mes de mayo de 2026 obedece principalmente a la expansión del valor agregado real de los sectores construcción (7.10%), minería (6.40%) y las actividades de servicios en su conjunto (5.30%), destacándose entre estas últimas servicios profesionales (8.30%), servicios financieros (8.20%), enseñanza (7.70%), otras actividades de servicios de mercado (6.50%), hoteles, bares y restaurantes (6.20%), salud (6.10%) y transporte y almacenamiento (5.10%). En adición, la manufactura local creció 2.90% y la agropecuaria 2.00%, mientras el valor agregado de la manufactura de zonas francas registró una variación de -4.10%.

El BCRD explica que la expansión interanual de 7.10% en mayo de 2026 de la construcción estuvo impulsada por la ejecución de proyectos comerciales, residenciales y turísticos de capital privado, así como por condiciones adecuadas de financiamiento. En este contexto, al cierre de mayo de 2026 el crédito al sector creció 23.70% de forma interanual, equivalente a más de DOP35,000.00 millones adicionales respecto al mismo período del año anterior. Este desempeño también se reflejó en el aumento de los volúmenes de ventas de los principales insumos de construcción, evidenciando los encadenamientos productivos que caracterizan al sector. En tanto que, la minería registró un crecimiento interanual de 6.40%, explicado por el aumento en la extracción de oro y plata, en un contexto de los precios internacionales favorables de estos metales. Asimismo, la manufactura local se expandió 2.90%, en gran medida por incrementos en la producción de minerales no metálicos, bebidas alcohólicas y sustancias químicas.

El valor agregado de la actividad de hoteles, bares y restaurantes exhibió un crecimiento interanual de 6.20%, impulsado en gran medida por el incremento en la llegada de pasajeros no residentes por vía aérea. Durante el referido mes se recibieron 743,983 turistas, lo que representa un aumento de 10.40% respecto a mayo de 2025. Asimismo, el flujo acumulado de turistas internacionales alcanzó 4,146,831 personas en los primeros cinco meses del año, equivalente a un crecimiento de 10.80% en comparación con igual período del año anterior. Este favorable desempeño refleja el impacto de las estrategias de promoción implementadas por el Ministerio de Turismo, orientadas a fortalecer la presencia del país en los principales mercados emisores y a diversificar el origen de los visitantes internacionales.

En lo que respecta a la actividad de intermediación financiera, seguros y actividades conexas, la misma experimentó un crecimiento interanual de 8.20%, incidiendo en este resultado la expansión de 8.60% del crédito dirigido al sector privado en moneda nacional y extranjera, equivalente a DOP203,000.00 millones, adicionales con respecto a mayo del año 2025. De acuerdo con el Banco Central continuara monitoreando el desempeño de la economía dominicana en un entorno internacional caracterizado por elevada incertidumbre, procurando que la política monetaria contribuya a preservar la estabilidad de precios y condiciones macroeconómicas adecuadas.

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 2.00% 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 mínimo 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 2026, el Fondo ha colocado 28,040.00 cuotas, quedando pendiente de emitir 11,960 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	**Fondo de Viviendas**	**Clase de Fondo**	Cerrado
Sociedad Administradora	AFI Universal	**Custodio**	CEVALDOM, S. A.
Inicio de Operaciones	25-08-2021	**Dividendos**	Anual
Inversión mínima	DOP 100,000	**Valor cuota al cierre**	DOP 170,538.19
Patrimonio	DOP 4,781.89 millones	**Rentabilidad 365 días**	11.73%
Cuotas de participación	28,040	**Rentabilidad nominal 1 mes**	-1.70%
Duración	25 años	**Dividendo por cuota**	N/A

Fuente: Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I-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 2026, el fondo presentó un total de activos por DOP4,814.13 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2025: DOP4,011.19 millones), para un incremento de DOP802 millones (+20.02%), siendo la cuenta más importante inversiones a valor razonable con cambios en resultados (de corto y largo plazo) que totalizó DOP4,532.45 millones, con un aumento de DOP1,054 millones (+30.30%), 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, La Altagracia, Juan Dolio, el gran Santo Domingo y Samaná.

Adicionalmente, se consideran la cuenta préstamos y otras cuentas por cobrar por DOP68.42 millones, con un aumento de DOP39 millones, financiamientos otorgados al Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario y Administración Vista Bonita; así como por Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario y Administración Araya; así como por el efectivo y equivalente se colocó en DOP830 mil, mantenido en instituciones financieras locales con calificación buena calidad crediticia; por último, se consideran otras cuentas con participación menor tales como otros activos DOP187.06 millones. 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 Ponderado (RFPP) de PCR mostró un portafolio de inversiones por efectivo mantenido en instrumentos del gobierno dominicano y bancos locales con una participación de (5.15%), con categoría I y categoría II, 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 (94.85%), 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.

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.

Al cierre de diciembre del 2025, la tasa efectiva de rendimiento del fondo se ubicó en (11.31%), con relación al periodo anterior (diciembre 2024: 12.04%), mostrando una contracción importante, y colocándose por encima de la Tasa de Interés Promedio Ponderada para la Compra y Remodelación de Viviendas de la Banca Múltiple (10.06%), 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 promedio del fondo es de 3 años (1080 días) que representan el 92.96% y para el restante 7.4% hasta 365 días, el 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 (96.83%), 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; mientras que los saldos en cuentas bancarias representan un (1.17%); por último, se consideran los instrumentos de renta fija por (2.00%). En conclusión, el fondo ha colocado los activos en el objeto según la naturaleza para la cual fue creado 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 concentrado por los saldos en pesos dominicanos DOP4,658.18 millones, que representan el (99.54%); mientras que la participación en dólares es equivalente a DOP21.42 millones con una participación de (0.46%); lo que muestra que el portafolio del fondo por moneda se encuentra alineado con lo establecido en el reglamento interno.

Detalle de pasivos
Al cierre de mayo 2026, los pasivos totalizaron DOP32.24 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2025: DOP21.25 millones), para un aumento de DOP10.98 millones (+51.68%), esto como resultado de la contracción en las obligaciones por operaciones propias como son: cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar relacionada. En conclusión, el fondo muestra una concentración 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 2026, la liquidez del fondo se colocó en (1.14%), por inversiones en bancos locales y cuota fondo abierto. 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. 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.

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 2026, el total patrimonio aportantes se situó en DOP4,781.89 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2025: DOP3,989.94 millones), para un incremento de DOP791.95 (+19.85%), manteniéndose concentrado en las cuotas de participación DOP2,795.20 millones, equivalente a (58.45%), por la colocación de nuevos tramos durante el periodo de análisis, dichas cuotas corresponden a seis (6) inversionistas; seguido de los resultados acumulados DOP1,504 millones, con una participación del (31.45%), también se consideran las primas en colocación cuotas de participación con DOP530.67 millones, por último, se consideran las pérdidas del ejercicio por DOP48 millones, debido a fluctuaciones por condiciones de mercado, se espera que el fondo un comportamiento favorable en el corto mediano plazo, tal como se observa para los cierres fiscales.

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 2026, el total de ingresos se colocaron en negativo por DOP10.94 millones, en comparación a (mayo 2025: DOP71.01 millones), mostrándose inferior al periodo anterior, debido principalmente a que la cuenta de ganancia / perdidas en inversiones a valor razonable con cambios en resultados se colocó en negativos por DOP18.38 millones, dichas inversiones están sujeta a fluctuaciones por la valoración periódica dadas por las condiciones del mercado. En tanto que los gastos operativos sumaron DOP41.67 millones, con una variación de DOP8.08 millones (+24.04%), por comisiones por administración y estructuración DOP39.44 millones (31.13%) y gastos generales y administrativos DOP 2.23 millones a la baja por DOP1.29 millones (36.37%), de lo anterior la perdida en operación se colocó en DOP52.62 millones y la pérdida neta del ejercicio DOP48.00 millones. PCR observa que el fondo está sujeto a fluctuaciones por condiciones de mercado, se espera que el fondo un comportamiento favorable en el corto mediano plazo, tal como se observa para los cierres fiscales.

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.

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.

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.

Información financiera de la AFI

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre 2025, AFI Universal, S.A., presentó un total de activos de DOP2,091.50 millones, en comparación al periodo anterior (diciembre 2024: DOP1,523.54 millones), para un incremento de DOP567.97 millones, principalmente por las cuentas por cobrar DOP543.92 millones, por comisiones de los fondos que pertenecen a la administradora; adicionalmente, se consideran el portafolio de inversiones en instrumentos financieros por DOP474.60 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 DOP962.58 millones, en comparación al periodo anterior (diciembre 2024: DOP810.28 millones), para un incremento de DOP152.30 millones (+18.80%) como resultado de la variación en la cuenta por pagar, principalmente a proveedores que representa un (75.99%), del total de los pasivos; adicionalmente se consideran otras cuentas con participación menor como son acumulaciones por pagar y otros pasivos, además de pasivos por arrendamientos.

En cuanto al patrimonio totalizó DOP1,128.92 millones, con un incremento de DOP415.67 millones (+58.30%), como resultado principal de beneficios acumulados por DOP666.92 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 2025, el total de ingresos operacionales se situó en DOP1,709.30 millones, en comparación al periodo anterior (diciembre 2024: DOP1,364.46 millones), para un incremento de DOP344.84 millones (+25.27%), 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 DOP960.88 millones, con una disminución de DOP87.47 millones (-8.34%), principalmente por reducción en la gestión especializada de fondo de inversión de energía, así como por reducción en la cuenta de mantenimiento, reparación y limpieza. De lo anterior, dio como resultado una utilidad operativa de DOP748.42 millones, incrementando en DOP432.31 millones (+136.76%). 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:29.55% y ROE: 54.75%), esto como resultado de que la utilidad neta se situó en DOP618.07 millones, ya que la misma incremento en DOP348.20 millones (+129.03%), por la variación significativa de los ingresos operacionales (+1.25 veces), mientras que los gastos operativos mostraron una disminución de (-0.92 veces), y el comportamiento de la cuenta otros ingresos y gastos financieros se colocaron en DOP89.02 millones, por las ganancias en instrumentos financieros a valor razonable, ingresos por intereses y por ganancias en moneda extranjera en cuanto a los gastos financieros estos disminuyeron un (-9.25%). En conclusión, la administradora ha mantenido un aumento constante en sus indicadores de rentabilidad por sus ingresos operacional.

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 Vivienda en la República Dominicana I						
Valores en DOP	dic-22	dic-23	dic-24	dic.-25	may-25	may-26
Total Activos	**1,618,758**	**2,546,945**	**2,801,875**	**4,855,988**	**4,011,199**	**4,814,133**
Activos Circulantes	**594,183**	**348,606**	**69,651**	**351,713**	**96,801**	**94,612**
Efectivo y equivalentes	180,792	59,619	6,191	11,947	15,419	830
Préstamos y otras cuentas por cobrar	34	15,605	25,993	131,653	29,214	68,422
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	280,690	262,096	37,159	206,649	52,052	-
Inversiones a costo amortizado	132,432	-	-	-	-	25,234
Gastos pagados por adelantado	235	11,286	307	1,465	116	126
Activos no circulantes	**1,024,575**	**2,198,339**	**2,732,224**	**4,504,275**	**3,914,398**	**4,719,522**
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	507,586	1,949,427	2,482,944	4,317,211	3,478,054	4,532,458
Propiedades de inversión	235,331	248,911	249,280	-	249,280	-
Otros activos	281,658	-	-	187,064	187,064	187,064
Total Pasivos	**4,317**	**63,417**	**20,107**	**26,096**	**21,257**	**32,242**
Pasivos circulantes	**4,317**	**63,417**	**20,107**	**26,096**	**21,257**	**32,242**
Cuentas por pagar	4,291	63,386	20,086	26,083	21,252	32,237
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	26	32	21	13	5	5
Patrimonio Aportantes	**1,614,441**	**2,483,527**	**2,781,767**	**4,829,892**	**3,989,942**	**4,781,891**
Cuotas de participación	1,550,292	1,828,552	1,828,552	2,795,209	2,605,823	2,795,209
Primas en colocación cuotas de participación	14,160	23,183	23,183	530,671	420,675	530,671
Resultados acumulados	1,355	49,988	631,792	930,032	930,032	1,504,012
Resultados del ejercicio	48,633	581,804	298,240	573,980	33,412	(48,001)
Patrimonio Aportantes + Total Pasivos	**1,618,758**	**2,546,945**	**2,801,875**	**4,855,988**	**4,011,199**	**4,814,133**

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

Estado de Resultados
(Valores en miles)

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Vivienda en la República Dominicana I						
Valores en DOP	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	may-25	may-26
Total ingresos	**2,635**	**634,566**	**359,351**	**671,605**	**71,015**	**(10,944)**
Ganancias en valoracion de propiedades	2,174	100,305	85,263	7,915	-	-
Ganancias en inversiones a valor razonable con cambios en resultados	-	531,146	271,136	654,705	68,993	(18,384)
Intereses sobre préstamos	461	2,112	2,952	8,985	2,022	7,440
Otros ingresos operacionales	-	1,003	-	-	-	-
Gastos operativos	**(30,793)**	**(100,375)**	**(69,233)**	**(105,474)**	**(33,597)**	**(41,674)**
Comisiones por administración y estructuración	(26,479)	(95,779)	(63,085)	(97,399)	(30,079)	(39,443)
Gastos generales y administrativos	(4,239)	(4,596)	(6,148)	(8,075)	(3,518)	(2,231)
Otros gastos operativos	(75)	-	-	-	-	-
Utilidad operativa	**(28,158)**	**534,191**	**290,118**	**566,131**	**37,418**	**(52,618)**
Otros Ingresos y Gastos	**76,792**	**47,614**	**8,121**	**7,848**	**(4,006)**	**4,617**
Ingresos ganados	35,754	26,459	1,615	2,374	1,156	669
Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	40,484	16,102	2,579	14,184	4,577	5,457
Pérdida en cambio moneda extranjera, neta	554	5,053	3,928	(8,709)	-	-
Otros gastos y pérdidas	-	-	-	-	(9,739)	(1,509)
Utilidad (Pérdida), neta	**48,633**	**581,804**	**298,240**	**573,980**	**33,412**	**(48,001)**

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