

Santo Domingo, D. N.
11 de febrero 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 octubre-diciembre 2025, correspondiente al **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-056. Las citadas publicaciones pueden ser visualizadas a través de nuestra página web: www.afiuniversal.com.do.

Sin más sobre el particular, se despide.

Cordialmente,



Alejandro Ruiz
Director de Estructuraciones

Página 1 de 1

INFORME TRIMESTRAL

Período: octubre – diciembre 2025



Representante Común de Aportantes

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

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

Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-056**
SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE 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.....	3
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;	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;.....	7
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 a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	10
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	12
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	13
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.	14
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.	16
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	17
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal	

del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

17

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....17

q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo del Fondo.....17

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros)..... 18

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión..... 18

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..... 18

u) Otros..... 19



INFORME

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

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de Funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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 **31 de diciembre 2025** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo.

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

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

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

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

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

La Administradora del Fondo nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y



servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

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

La Sociedad Administradora elegirá mediante licitación la entidad aseguradora que emitirá las pólizas requeridas para los activos inmobiliarios que integran el portafolio del Fondo, que deberá estar autorizada por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana. Para tales efectos, evaluará criterios, tales como pero no limitados conocimientos técnicos, experiencia, capitalización de la empresa, coberturas ofrecidas, tamaño de la compañía, calidad y precio de los servicios, servicios de asesoría brindados.

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

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

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

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

La administradora del Fondo informó que se produjo un **exceso** en la política de inversión del Fondo correspondiente a los **límites de concentración**. Para solventar la misma, se convocó una Asamblea de Aportantes Extraordinaria para modificar el Reglamento Interno del



Fondo, en la cual se aprobó la modificación del límite de concentración por emisor de 30% a 45%. Dada la aprobación de este y otros cambios en dicho Reglamento el día **7 de noviembre del 2025 se adecuó el exceso en la política de inversión** con un resultado de 37.54%.

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

Por Tipo	Límite Reglamentario	Cumplimiento
Por Tipo de Instrumento		
Valores Representativos de Capital y deuda no inscritos en el RMV emitidos por entidades Objeto de Inversión Y fideicomisos que participen directa o indirectamente en proyectos de desarrollo de viviendas	60% a 100%	✓
Certificados Financieros, Certificados de depósitos, Depósitos a Plazos, Cuentas de Ahorro, Cuentas Corrientes y certificados son Redención anticipada de Entidades de Intermediación Financiera con Calificación de Riesgo mínima de grado de inversión	0% a 40%	✓
Valores de Renta Fija y Renta variable de oferta publica tales como Bonos Corporativos, papeles Comerciales, Fideicomisos de Oferta Publica de Renta variable y fija, acciones de oferta publica y cuotas de participación de fondos de inversión Cerrados inscritos en el RMV con una calificación mínima de grado de inversión	0% a 40%	✓
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%	✓

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

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

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

Revisamos el Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido entregados por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

Primer Tramo de 600 cuotas

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

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

Segundo Tramo de 10,000 cuotas



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

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

Tercer Tramo de 5,000 cuotas

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

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

Cuarto Tramo de 2,900 cuotas

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

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

Quinto Tramo de 1,160 cuotas

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

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

Sexto Tramo de 6,620 cuotas

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

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

Séptimo Tramo de 1,900 cuotas



Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de RD\$100,000 cada una para un total de RD\$190,000,000.00.

Total de cuotas de participación colocadas **1,900** cuotas, equivalentes a RD\$299, 995,425.90.

Total de cuotas colocadas al 31 de diciembre 2025: **28,040.**

Fecha de vencimiento del Fondo: **25 de agosto 2046.**

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

Calificación de Pacific Credit Rating		
	Julio 2025	Enero 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** reporte.

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

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

A la fecha de realización del presente Informe, pudimos comprobar que el fondo cumple con los límites de endeudamiento establecidos en su reglamento interno, **pues a la fecha corte del presente informe el fondo no se encuentra endeudado.**

El reglamento interno del fondo en su política de endeudamiento fija los siguientes 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.**



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

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

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

Requerimientos / Estatus:

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

- 1) La composición del portafolio de inversión;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, según la norma. Determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por



desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y

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

Mensual: 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. **A diciembre 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2025.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, débito , crédito y saldo final). **A diciembre 2025.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 2025.**

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

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2025.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2025.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2025.**



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

Anual

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2024.**
- Carta de Gerencia. **A diciembre 2024.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2024.**
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A diciembre 2024.**
- Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2024.**
- Memoria Anual de los Fondos de Inversión. **A diciembre 2024.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2024.**

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

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



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

Según informaciones recibidas, para el trimestre en cuestión, no ha sucedido irregularidad o incumplimiento en las obligaciones a cargo de la sociedad administradora.

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

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

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

No existe ninguna situación legal que afecte en el trimestre o hasta la fecha de este informe al fondo según información suministrada por la Administradora. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

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

En fecha 7 de noviembre de 2025, la administradora informó que la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana aprobó las modificaciones del Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido del Fondo en virtud de la decisión adoptada por la Asamblea General Ordinaria de Aportantes celebrada en fecha 9 de junio de 2025.

Los referidos documentos aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana se encuentran a



disposición de los aportantes y el público en general en la página web de la Administradora (www.afiuniversal.com.do) y en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (<https://simv.gob.do/>).

Para más información sobre estas modificaciones en la página web de la Administradora (www.afiuniversal.com.do) se encuentra publicado un Resumen Explicativo de las modificaciones realizadas.

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).

Durante el trimestre en cuestión no hubo cambios significativos en la estructura organizacional de la sociedad administradora.

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

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

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad



administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento de este.

u) Otros.

- **Distribución de Dividendos:** En los casos que el Fondo obtenga beneficios líquidos, estos se podrán distribuir parcial o totalmente de manera anual tomando como corte el último día hábil del año. **En casos de que se realicen pagos de dividendos, se realizará en los primeros 140 días de cada año fiscal, posteriores a la fecha corte.** La fecha de corte establecida para la determinación de los aportantes registrados en CEVALDOM con derecho a recibir los beneficios distribuidos será el cierre del día hábil anterior al pago efectivo de la distribución.
 - En reunión del Comité de Inversiones celebrada en fecha 6 de marzo del 2025. Los miembros del Comité de Inversiones del Fondo aprobaron por unanimidad de votos la **No Distribución de dividendos para el cierre del año 2024**, sobre la base de que la utilidad generada durante el 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 2025.
- **Asamblea General Extraordinaria Anual de Aportantes del Fondo:** celebrada mediante videoconferencia el día 09 de junio del año 2025.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **octubre – diciembre de 2025**. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capítulo III, Remisión de información



periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Octubre	Noviembre	Diciembre
Patrimonio (RD\$)	4,730,121,776.25	4,724,535,734.66	4,728,346,066.73

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana en el trimestre **octubre – diciembre 2025:**

Fecha Recepción	Numero Tramite	Descripción Hecho Relevante
11/5/2025	03-2025-006755	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMÚN DE APORTANTES FONDO SIVFIC-056
11/11/2025	03-2025-006884	HECHO RELEVANTE ADECUACIÓN EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA 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 10/2026

Informe con estados financieros no auditados al: 30 de noviembre del 2025.

Fecha de comité: 30 de enero del 2026

Información Cualitativa al: 30 de noviembre del 2025.

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Fondos de Inversión / República Dominicana

Equipo de Análisis

Elminson De Los Santos
Analista Principal
esantos@ratingspcr.com

Álvaro Castro
Director de Análisis
acastro@ratingspcr.com

(809) 373-8635

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	may-25	nov-25
Fecha de comité	24/07/2025	30/01/2026
Riesgo Integral – SIVFIC-056	DO C2f	DO C2f
Riesgo Fundamental – SIVFIC-056	DO Af	DO Af
Riesgo de Mercado – SIVFIC-056	DO C2	DO C2
Riesgo Fiduciario – SIVFIC-056	DO Afi	DO Afi
Escala Resumen – SIVFIC-056	DO Af	DO Af

Significado de la calificación

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

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

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

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

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

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

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

Información Regulatoria

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

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

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo, Pacific Credit Ratings-PCR decidió 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 30 noviembre 2025**. Las calificaciones se fundamentan en su alta calidad de la cartera del fondo teniendo un riesgo conservador, asimismo unas apropiadas normativas internas, además de sus adecuados niveles de rentabilidad para el período. De igual manera, se considera que el fondo reportó un bajo riesgo de tasa de interés, y de liquidez por ser un tipo de cerrado, cabe resaltar que el fondo ha colocado gran parte de las cuotas de participación.

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 30 de noviembre del 2025, el fondo presentó un total de activos por DOP4,769.65 millones, con un incremento de DOP2,207.20 millones (+86.14%), siendo la cuenta más importante inversiones a valor razonable con cambios en resultados (de corto y largo plazo) que totalizó DOP4,441.80 millones, con un aumento de DOP2,065.32 millones (+86.91%), por participación que mantiene el fondo en entidades objeto de inversión y fideicomisos de desarrollo inmobiliario para la construcción de unidades habitacionales en Punta Cana, San Pedro de Macorís, el gran Santo Domingo y Samaná. El análisis de Riesgo Fundamental Promedio Ponderado¹ (RFPP) de PCR mostró un portafolio de inversiones por efectivo mantenido en instrumentos del gobierno dominicano y bancos locales con una participación de (9.91%), 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 (90.09%), 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 de 0.82 años equivalente a 298 días, debido a la rotación de los activos en los que invierte el fondo. Cabe destacar que el portafolio se encuentra concentrado en instrumentos de renta variable (92.23%), por participación que mantiene el fondo en entidades objeto de inversión y fideicomisos de desarrollo inmobiliario para la construcción de unidades habitacionales en Punta Cana, San Pedro de Macorís, el gran Santo Domingo y Samaná; seguido de préstamo senior con (2.72%); mientras que los saldos en cuentas bancarias representan un (5.03%); por último, se consideran los instrumentos de renta fija por (0.03%). 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 2024, la tasa efectiva de rendimiento del fondo se ubicó en (12.04%), con relación al periodo anterior (diciembre 2023: 30.29%), 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 (10.58%), cabe destacar que como principal inversión del fondo es proyectos de viviendas, por lo que la rentabilidad del fondo presenta pérdidas 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.

El total patrimonio aportantes se situó en DOP4,724.54 millones, con un incremento de DOP2,243.28 millones (+90.41%), manteniéndose concentrado en las cuotas de participación DOP2,905.20 millones, equivalente a (61.49%), por la colocación de nuevos tramos durante el periodo de análisis, dichas cuotas corresponden a seis (6) inversionistas; seguido de los resultados acumulados DOP930.03 millones, con una participación del (19.69%), también se consideran las primas en colocación cuotas de participación con DOP420.68 millones, por último, se consideran los resultados del ejercicios por DOP468.62 millones, como resultado de un aumento significativo en el total de ingresos y el adecuado manejo de los gastos operativos. En conclusión, el fondo se ha mantenido constante en su estrategia de fortalecer el patrimonio, permitiéndole adecuados indicadores de rentabilidad y la capacidad de hacer frente a sus obligaciones y cualquier eventualidad.

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

Riesgo Fiduciario.

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

Factores clave

Factores que pudieran aumentar la calificación.

- Aumento en la calidad crediticia en los instrumentos invertidos.

Factores que pudieran disminuir la calificación.

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

Limitaciones a la calificación

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

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

Metodología utilizada

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

Información utilizada para la Calificación

- **Información financiera:** Estados financieros auditados del fondo de inversión, así como de la Sociedad administradora para los periodos comprendidos desde 31 de diciembre 2020 hasta 31 de diciembre 2024; así como estados financieros no auditados para los periodos 30 de noviembre 2025 Vs. 30 de noviembre 2024.
- **Reglamento interno** definitivo del Fondo actualizado.
- **Rentabilidad Histórica** Comparativa de los Fondos (Benchmark).
- **Ficha técnica del fondo.**
- **Portafolio de la cartera inversiones** para los periodos 30 de noviembre 2025 Vs. 30 de noviembre 2024.
- **Duración Macaulay** del fondo para los periodos 30 de noviembre 2025 Vs. 30 de noviembre 2024.
- **Informe de la Economía Dominicana** al 30 de noviembre del 2025, elaborado por el Banco Central de la República Dominicana (BCRD).

Panorama Internacional - América Latina y el Caribe²

Según las estimaciones, la actividad económica de América Latina y el Caribe creció un 2.20% en 2025. Se calcula que para todo el 2025, las tasas de crecimiento del consumo privado y público, así como de la inversión, fueron superiores a lo previsto en junio. La mayor demanda interna se vio respaldada por un crecimiento de las importaciones que superó las expectativas. El aumento del déficit en cuenta corriente estuvo acompañado por una apreciación del tipo de cambio real más pronunciada que en otras regiones. En la mayoría de los países de América Latina y el Caribe, en 2025 las tasas de inflación se mantuvieron dentro de los rangos establecidos como meta por los bancos centrales.

Perspectiva

Se prevé que el crecimiento regional aumentará gradualmente en los próximos dos años. Se espera que en 2026 el crecimiento en América Latina y el Caribe se eleve ligeramente, hasta el 2.30%, ya que las tensiones comerciales y la incertidumbre que estas conllevan siguen siendo elevadas y la demanda interna permanece en niveles bajos en algunos países, lo que contrarrestará en parte el efecto positivo de la flexibilización de las condiciones financieras. Según las previsiones, posteriormente el crecimiento regional se consolidará en un 2.60% en 2027, a medida que los flujos comerciales se recuperen y mejore la demanda interna.

En el Caribe, el crecimiento subregional aumentará al 5.20% en 2026 y al 6.6% en 2027, impulsado por el actual auge petrolero de Guyana. Si se excluye dicho país, se prevé que la subregión crecerá alrededor de un 2.90% y un 3.70% gracias al turismo y los servicios conexos. En América Central, el crecimiento se mantendrá en general estable en un 3.60% en 2026 y un 3.70% en 2027. Según las proyecciones, los flujos de remesas disminuirán, lo que afectará negativamente la actividad económica. Por el lado positivo, se espera que la subregión continúe beneficiándose con las exportaciones resilientes y el crecimiento de Estados Unidos.

² **Perspectivas económicas mundiales:** <https://www.bancomundial.org/es/publication/global-economic-prospects>

Riesgos potenciales:

Las perspectivas regionales presentan riesgos adversos. El endurecimiento de las políticas migratorias podría limitar el ingreso de remesas en el Caribe, América Central y otros sitios, lo que afectaría el crecimiento del consumo y los saldos en cuenta corriente. La volatilidad de los mercados financieros podría amplificar las vulnerabilidades existentes. Los elevados niveles de deuda pública de varias economías dejan a la región expuesta a cambios repentinos en las condiciones financieras mundiales. A su vez, el cambio climático sigue siendo una fuente importante de riesgos para la región. Una modificación hacia las condiciones de La Niña, por ejemplo, aumentaría la probabilidad de que se produzcan sequías en el sur de América del Sur.

Un aspecto positivo es que la adopción de la inteligencia artificial podría impulsar la productividad dentro de la región, especialmente en los países que cuentan con una fuerza laboral más educada y, por lo tanto, están mejor posicionados para aprovechar los beneficios de esta nueva tecnología. Sin embargo, el surgimiento de la inteligencia artificial también puede causar perturbaciones en los mercados laborales de la región.

Contexto Económico Local

El cierre de noviembre 2025, el indicador mensual de actividad económica (IMAE) registró una mejoría al expandirse en 3.20% de forma interanual. De esta forma el crecimiento acumulado en los primeros once meses de 2025 se ubicó en 2.10%, impulsado principalmente por los sectores de agropecuaria y minería; así como por los servicios de intermediación financiera y hoteles, bares y restaurantes, entre otros.

Es importante destacar que, el BCRD redujo la TPM en 50 pbs de forma acumulada desde septiembre, con el objetivo de propiciar condiciones monetarias que contribuyan a dinamizar la demanda interna. A la vez, el BCRD implementó el programa de provisión de liquidez de DOP81.00 mil millones aprobado por la Junta Monetaria para la canalización de financiamiento a los sectores productivos en condiciones favorables. Asimismo, se adoptaron medidas macro prudenciales con el objetivo de salvaguardar la fortaleza del sistema financiero, que cuenta con altos niveles de capitalización, liquidez, solvencia y calidad de su cartera de créditos. En tanto, el crédito al sector privado en moneda nacional registraría un crecimiento interanual en torno a 8.30% al cierre del año, impulsado por los préstamos a la construcción, adquisición de viviendas, comercio y hoteles y restaurantes. Asimismo, los agregados monetarios se han dinamizado, creciendo a tasas superiores a la expansión del PIB nominal.

Adicionalmente, la inversión pública se ha acelerado en meses recientes, consistente con el presupuesto reformulado del Estado para 2025. De esta forma, se espera que la coordinación de las políticas monetaria y fiscal contribuya a la recuperación gradual de la economía dominicana, con una expansión proyectada en torno a 2.20% para el año 2025 y entre 4.00% y 4.50% para el año 2026.

Es importante resaltar que la economía dominicana cuenta con fuertes fundamentos y un sector productivo resiliente, que se reflejan en una mejor percepción de riesgo país con relación al promedio de América Latina y otras economías emergentes. En este entorno internacional desafiante, el Banco Central de la República Dominicana seguirá monitoreando la evolución de la economía y evaluando los espacios para continuar adoptando oportunamente las medidas que contribuyan a impulsar la actividad económica, reiterando su compromiso de mantener la inflación dentro del rango meta.

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

El monto total del programa de emisiones del Fondo es de hasta DOP4,000,000,000, a colocarse en pesos dominicanos (DOP). La cantidad de cuotas 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 30 de noviembre de 2025, 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	Activos Inmobiliario	Clase de Fondo	Cerrado
Sociedad Administradora	AFI Universal	Custodio	CEVALDOM, S. A.
Inicio de Operaciones	25-08-2021	Dividendos	Anual
Inversión mínima	DOP100,000.00	Valor cuota al cierre	DOP168,492.72
Patrimonio	DOP4,724.54 millones	Rentabilidad 365 días	24.69%
Cuotas de participación	DOP100,000.00	Rentabilidad nominal 1 mes	-1.43%
Duración	25 años	Dividendo por cuota	N/A
Numero de partcipe	6 inversionistas		

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

Marco Regulatorio

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

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

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

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

Análisis de Riesgo Fundamental

Riesgo de Crédito.

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

Al 30 de noviembre del 2025, el fondo presentó un total de activos por DOP4,769.65 millones, en comparación al periodo anterior (noviembre 2024: DOP2,562.45 millones), para un incremento de DOP2,207.20 millones (+86.14%), siendo la cuenta más importante inversiones a valor razonable con cambios en resultados (de corto y largo plazo) que totalizó DOP4,441.80 millones, con un aumento de DOP2,065.32 millones (+86.91%), por participación que mantiene el fondo en entidades objeto de inversión y en fideicomisos de desarrollo inmobiliario para la construcción de unidades habitacionales, locales comerciales y áreas sociales en Punta Cana, San Pedro de Macorís, el Gran Santo Domingo y Samaná.

Adicionalmente, se consideran la cuenta préstamos y otras cuentas por cobrar por DOP132.18 millones, con un aumento de DOP116.43 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 DOP8.25 millones, 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 Ponderado³ (RFPP) de PCR mostró un portafolio de inversiones por efectivo mantenido en instrumentos del gobierno dominicano y bancos locales con una participación de (9.91%), 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 (90.09%), 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 discontinuación 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.

³ La evaluación del nivel de riesgo crediticio de la cartera de inversiones se realizó tomando en cuenta las calificaciones públicas de los instrumentos que forman parte del portafolio de inversiones. Se debe mencionar que las calificaciones otorgadas por otras empresas calificadoras de riesgo no son responsabilidad de PCR, por lo que, la agrupación por categorías de riesgo presentada a continuación se realiza a título informativo. Como parte de su evaluación, PCR valida, modifica y elabora, de ser necesario, la calificación interna de aquellos instrumentos no calificados por ella, o con calificación de riesgo internacional no equivalente, o que no cuenten con una calificación de riesgo pública.

Al cierre de diciembre del 2024, la tasa efectiva de rendimiento del fondo se ubicó en (12.04%), con relación al periodo anterior (diciembre 2023: 30.29%), 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 (10.58%), cabe destacar que como principal inversión del fondo es proyectos de viviendas, por lo que la rentabilidad del fondo presenta pérdidas mensuales debido a los gastos recurrentes del fondo y picos cuando se registran las valoraciones y/o los proyectos ganan dividendos. Cabe destacar que el mercado de fondos se encuentra en vía de consolidación y no existen múltiples indicadores que guarden criterios comparables con ciertas estrategias.

Duración promedio a largo plazo del portafolio.

A la fecha de análisis, el Fondo registró una duración de 0.82 años equivalente a 298 días, debido a la rotación de los activos en los que invierte el fondo. Cabe destacar que el portafolio se encuentra concentrado en instrumentos de renta variable (92.23%), 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; seguido de préstamo senior con (2.72%); mientras que los saldos en cuentas bancarias representan un (5.03%); por último, se consideran los instrumentos de renta fija por (0.03%). 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 DOP4,797.49 millones, que representan el (99.64%); mientras que la participación en dólares es equivalente a DOP17.25 millones con una participación de (0.36%); 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 noviembre 2025, los pasivos totalizaron DOP45.11 millones, en comparación al periodo anterior (noviembre 2024: DOP81.19 millones), para una disminución de DOP36.08 millones (-44.44%), 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 tendencia a la baja en su estructura de sus pasivos, lo que le permite mayor holgura para cumplir con sus obligaciones.

Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme sus vencimientos. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fondo. En la actualidad, las operaciones del Fondo están siendo financiadas directamente por los aportes de los aportantes del Fondo.

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

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

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

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

Al cierre de noviembre 2025, la liquidez del fondo se colocó en (5.03%), 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, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública. En caso de que el Fondo

obtenga beneficios líquidos, éstos podrán ser distribuidos parcial o totalmente de manera anual considerando como fecha de corte el último día hábil del año. En caso de que se realicen pagos de dividendos, se realizará en los primeros 140 días calendarios de cada año fiscal, posteriores a la fecha de corte.

En cuanto al endeudamiento.

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

Características de los partícipes

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

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

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

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 noviembre 2025, el total patrimonio aportantes se situó en DOP4,724.54 millones, en comparación al periodo anterior (noviembre 2024: DOP2,481.25 millones), para un incremento de DOP2,243.28 millones (+90.41%), manteniéndose concentrado en las cuotas de participación DOP2,905.20 millones, equivalente a (61.49%), por la colocación de nuevos tramos durante el periodo de análisis, dichas cuotas corresponden a seis (6) inversionistas; seguido de los resultados acumulados DOP930.03 millones, con una participación del (19.69%), también se consideran las primas en colocación cuotas de participación con DOP420.68 millones, por último, se consideran los resultados del ejercicios por DOP468.62 millones, como resultado de un aumento significativo en el total de ingresos y el adecuado manejo de los gastos operativos. En conclusión, el fondo se ha mantenido constante en su estrategia de fortalecer el patrimonio, permitiéndole adecuados indicadores de rentabilidad y la capacidad de hacer frente a sus obligaciones y cualquier eventualidad.

Distribución de rendimientos

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

Análisis Financiero

Estado de Resultados Financieros

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

Al 30 de noviembre 2025, el total de ingresos se colocaron en DOP543.87 millones, en comparación al periodo anterior (noviembre 2024: DOP40.20 millones), para un incremento significativo de DOP503.67 millones (+12.53 veces), por ganancias en inversiones a valor razonable con cambios en resultados DOP528.95 millones, seguido por ganancias en valoración de propiedades de inversión que totalizó DOP7.92 millones. En tanto que los gastos operativos sumaron DOP81.47 millones, con una variación de DOP31.36 millones (+62.57%), por comisiones por administración y estructuración DOP27.63 millones (+59.27%) y gastos generales y administrativos un alza de DOP3.73 millones (+1.07 veces), de lo anterior la utilidad en operación se colocó en DOP462.40 millones. En conclusión, se observa que el fondo es capaz de mantener constante su utilidad operativa.

La utilidad neta se situó en DOP468.62 millones, importante destacar que al periodo anterior el fondo presentaba una pérdida neta por DOP2.28 millones; la utilidad positiva de este periodo corresponde al incremento significativo de sus ingresos operativos por ganancias en inversiones a valor razonable con cambios en resultados, intereses sobre préstamos y la adecuada gestión de los gastos operativos. En conclusión, el fondo es capaz de mantener constante ingresos y una adecuada gestión de sus gastos de operación, dando como resultado la estabilidad en utilidad neta.

Análisis de la Sociedad Administradora

Grupo Económico

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

Sociedad Administradora

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

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

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

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

Fuente: SIMV / Elaboración: PCR

Asamblea General de Aportantes

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

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

Comité de Inversiones

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

Política de Gobierno Corporativo

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

Política para la Prevención del Lavado de Activos

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

Políticas de Gestión de Riesgo Operativo

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

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

Funciones del Comité de Vigilancia

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

Gestor de Financiamientos

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

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

Partes Relacionadas

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

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

Información financiera de la AFI

Estado de situación financiera

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

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

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

Información financiera de la AFI

Estado de Resultado

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

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

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

Resumen del Reglamento Interno sobre el Portafolio de Inversión

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

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

Anexos a la información financiera

Balance General (Valores en miles)

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Vivienda en la República Dominicana I						
Valores en DOP	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	nov-24	nov-25
Total Activos	61,393	1,618,758	2,546,945	2,801,875	2,562,447	4,769,649
Activos Circulantes	61,393	594,183	348,606	69,651	2,398,430	4,582,585
Efectivo y equivalentes	8,871	180,792	59,619	6,191	5,842	8,249
Préstamos y otras cuentas por cobrar	32,204	34	15,605	25,993	15,753	132,181
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	20,118	280,690	262,096	37,159	264,568	52,052
Inversiones a costo amortizado	-	132,432	-	-	-	-
Gastos pagados por adelantado	200	235	11,286	307	353	356
Activos no circulantes	-	1,024,575	2,198,339	2,732,224	164,017	187,064
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	-	507,586	1,949,427	2,482,944	1,967,813	3,478,054
Propiedades de inversión	-	235,331	248,911	249,280	164,017	-
Otros activos	-	281,658	-	-	-	187,064
Total Pasivos	618	4,317	63,417	20,107	81,195	45,113
Pasivos circulantes	618	4,317	63,417	20,107	81,195	45,113
Cuentas por pagar	618	4,291	63,386	20,086	81,178	45,113
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	-	26	32	21	17	-
Patrimonio Aportantes	60,775	1,614,441	2,483,527	2,781,767	2,481,252	4,724,536
Cuotas de participación	59,420	1,550,292	1,828,552	1,828,552	1,828,552	2,905,204
Primas en colocación cuotas de participación	-	14,160	23,183	23,183	23,183	420,675
Resultados acumulados	1,355	1,355	49,988	631,792	631,792	930,032
Resultados del ejercicio	-	48,633	581,804	298,240	(2,276)	468,624
Patrimonio Aportantes + Total Pasivos	61,393	1,618,758	2,546,945	2,801,875	2,562,447	4,769,649

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-21	dic-22	dic-23	dic-24	nov-24	nov-25
Total ingresos	2,247	2,635	634,566	359,351	40,200	543,870
Ganancias en valoración de propiedades	-	2,174	100,305	85,263	-	7,915
Ganancias en inversiones a valor razonable con cambios en resultados	-	-	531,146	271,136	37,486	528,951
Intereses sobre préstamos	2,247	461	2,112	2,952	2,714	7,004
Otros ingresos operacionales	-	-	1,003	-	-	-
Gastos operativos	(1,045)	(30,793)	(100,375)	(69,233)	(50,114)	(81,473)
Comisiones por administración y estructuración	(411)	(26,479)	(95,779)	(63,085)	(46,617)	(74,245)
Gastos generales y administrativos	(634)	(4,239)	(4,596)	(6,148)	(3,497)	(7,228)
Otros gastos operativos	-	(75)	-	-	-	-
Utilidad operativa	1,202	(28,158)	534,191	290,118	(9,914)	462,397
Otros Ingresos y Gastos	153,054	76,791,554	47,613,818	15,977,662	7,638,333	6,226,848
Ingresos ganados	43	35,754	26,459	1,615	1,523	2,068
Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	118	40,484	16,102	2,579	2,242	12,902
Pérdida en cambio moneda extranjera, neta	(8)	554	5,053	3,928	-	-
Otros Ingresos y ganancias	-	-	-	3,928	3,873	-
Otros gastos y pérdidas	-	-	-	3,928	-	(8,743)
Utilidad (pérdida), neta	1,355	48,633	581,804	306,096	(2,276)	468,624

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