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

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

Atención: **Sra. Olga Nivar Dirección de Oferta Pública.**

Copia: **Sra. Elianne Vilchez Abreu, Gerente General**
Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana

Referencia: **Hecho relevante Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes Fondo SIVFIC-079.**

Estimados señores;

Luego de saludarles, la sociedad **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL, S. A. (AFI UNIVERSAL),** inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-009, en cumplimiento las disposiciones del literal u) del Artículo 24 del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV), tiene a bien informar como Hecho Relevante a esta Superintendencia, al Mercado de Valores y al público en general, la emisión del Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes para el período julio-septiembre 2026, correspondiente al **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-079. Las citadas publicaciones pueden ser visualizadas a través de nuestra página web: www.afiuniversal.com.do.

Sin más sobre el particular, se despide.

Cordialmente,

ALEJANDRO JOSE RUIZ LEON
Digitally signed by ALEJANDRO JOSE RUIZ LEON
Date: 2026.11.05 15:02:04 -04'00'

540 AFI UNIVERSAL

Alejandro Ruiz
Director de Estructuración

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

INFORME TRIMESTRAL

Período: Julio - Septiembre 2026



ASESORES FINANCIEROS Y FISCAL
SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS

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 Universal I

Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-079**
SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL, S.A.
(AFI UNIVERSAL)

AFI UNIVERSAL

Dirección:

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

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. 4
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación. 5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora; 7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa; 7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión; 7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado; 8
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía. 8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo). 9
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 10
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el folleto informativo resumido. 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. 13
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. 16
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 prospecto de emisión 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 con relación al 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 # 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 Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I** , que el Programa de Emisión Única de Cuotas de Participación está compuesto por un millón quinientas Mil (1,500,000) Cuotas de Participación, con el Número de Registro en la Superintendencia de Valores de la República Dominicana # SIVFIC-079 por un valor total de hasta RD$15,000,000,000.00 (Quince mil millones de Pesos Dominicanos con 00/100), con un valor nominal de las cuotas de Diez mil Pesos Dominicanos 00/100 (RD$10,000.00) compuesto por tramos. Fue aprobada mediante la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana de fecha 1 de diciembre del año 2023.

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 representatives 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 y/o apoyen en el desarrollo de cualquier sector económico, exceptuando el financiero.

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 ubicadas en el territorio nacional, proyectos inmobiliarios, cuotas de participación en otros fondos de inversión abiertos y cerrados no administrados por AFI Universal y depósitos en entidades nacionales reguladas par la Ley Monetaria y Financiera. Aclarando que para las opciones de compra no podrán pasar del diez por ciento (10%) del portafolio de inversión.

El Fondo podrá invertir los activos del Fondo en pesos dominicanos hasta un cien por ciento (100%) del portafolio de inversión y hasta un cuarenta por ciento (40%) 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 Preferencial Promedio Ponderada (TIAPPP) en pesos dominicanos de la Banca Múltiple, calculada y publicada anualmente 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 TIAPPP en pesos dominicanos 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 30 años a partir de la emisión del primer tramo de la emisión única. **La fecha de vencimiento es el 26 de abril del 2054.**

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

La valorización de las inversiones del Fondo es responsabilidad de la Sociedad Administradora y debe realizarse de acuerdo con la metodología de valoración 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.

Tasación de los Bienes Inmuebles:

Previo a la adquisición del Fonda del proyecto, se debe contar con una tasación de los terrenos y/o edificaciones del proyecto con menos de 6 meses de vigencia, 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, ser igual o menor que el manta de la tasación con el menor valor. El valor final del inmueble debe incluir los honorarios por servicios legales, los impuestos y costos par traspaso y otros costos atribuibles a de transacción de compra.

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

Previo a la adquisición de proyectos, se debe contar con una 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.

Luego de la adquisición del Fondo sabre el proyecto, se debe contar con una tasación de los terrenos y/o edificaciones del proyecto con una frecuencia mínima de cada 12 meses, realizada por un tasador (no vinculado a la Sociedad Administradora).

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

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

El informe del ejecutivo de control interno al **30 de septiembre de 2026** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo.

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

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

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

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

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

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

La Administradora 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 elegir la entidad aseguradora que emitirá las pólizas requeridas para los activos y proyectos inmobiliarios que integran el portafolio del Fondo, que deber estar autorizada por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana. Para tales efectos, evaluar criterios, tales como pero no limitados a: conocimientos técnicos, experiencia, capitalización de la empresa, coberturas ofrecidas, temario de la compañía, calidad y precio de los servicios, servicios de asesoría brindados.

Los tipos de seguros y coberturas que se podrá contratar para los activos en los que invertir el Fondo son: **incendio, terremoto, inundación huracanes, todo riesgo construcción y Cualquier otra cobertura que sea requerida basado en el tipo de activo.**

El valor asegurado de los activos debe ser revisado al menos una vez al momento del vencimiento de la póliza de seguros y se ajustar de acuerdo con la valoración disponible al momento del vencimiento de cada póliza sobre sus activos y de acuerdo con los criterios establecidos por la SIMV con respecto a la valoración de los activos inmobiliarios.

Este punto no aplica para el trimestre en cuestión.

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

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).

Mediante el Hecho Relevante núm. 03-2024-002822, la Sociedad Administradora informó la finalización de la fase preoperativa del Fondo el 30 de abril de 2024. En consecuencia, a partir de dicha fecha se inició la fase operativa, la cual contempla un período de adecuación que culmina el **30 de abril de 2027,** fecha en la que el Fondo deberá encontrarse adecuado a su política de inversión y diversificación.

Para cada inversión en Valores Representativos de Capital, deberá realizarse una valoración al menos una vez cada doce meses, efectuada por profesionales o firmas de profesionales con una experiencia mínima de cinco años en la valoración de activos.

Dentro de las prohibiciones, limitaciones y restricciones aplicables a las inversiones, el Fondo 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 Reglamento Interno, conforme a los límites de diversificación establecidos en la sección correspondiente a la Política de Diversificación.

Durante el trimestre en cuestión, el Fondo se encuentra dentro del período establecido para la adecuación de su política de inversión y diversificación.

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

CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, 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.

Se verificaron las emisiones de las cuotas de participación del Fondo mediante la revisión de los Avisos de Colocación Primaria y Hechos Relevantes de colocación remitidos por la Sociedad Administradora. A la fecha de corte del presente informe, han sido colocadas 402,957 cuotas de participación, **quedando pendientes de colocación 1,097,043 cuotas.**

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

Tramos	Cuotas emitidas	Cuotas colocadas	Monto nominal colocado (RD$)
1ero	1,500	1,500	15,000,000
2do	225,000	222,969	2,229,690,000
3ero	20,000	15,239	152,390,000
4to	10,500	9,338	93,380,000
5to	45,000	44,208	442,080,000
6to	6,000	4,150	41,500,000
7mo	20,000	20,000	200,000,000

8vo	40,000	36,668	366,680,000
9no	31,450	31,450	314,500,000
10mo	9,530	9,530	95,300,000
11mo	7,905	7,905	79,050,000
Total	**416,885**	**402,957**	**4,029,570,000**

A continuación, se presenta información complementaria:

Concepto	Al 31 marzo 2026	Al 30 junio 2026	Al 30 septiembre 2026
Valor cuota al cierre del trimestre	RD$12,418.50	RD$12,748.24	RD$ 12,706.83
Número aportantes del Fondo al cierre del trimestre	16	15	15
Fecha inicio del fondo	26 de abril de 2024		
Fecha vencimiento del fondo	26 de abril de 2054		

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

Patrimonio (RD$)			Variación
Q1 2026	Enero	4,407,526,530	-0.17%
	Febrero	4,401,751,664	-0.13%
	Marzo	4,397,045,351	-0.11%
Q2 2026	Abril	4,527,210,947	2.96%
	Mayo	4,520,701,290	-0.14%
	Junio	4,513,797,181	-0.15%
Q3 2026	Julio	4,907,921,812	8.73%
	Agosto	4,900,426,466	-0.15%
	Septiembre	5,120,307,155	4.49%

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

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

Calificación de Pacific Credit Rating

	Enero 2026	Julio 2026
Riesgo Integral	DO C2f	DO C2f
Riesgo Fundamental	DO Af	DO Af
Riesgo de Mercado	DO C2	DO C2
Riesgo Fiduciario	DO Afi	DO Afi
Escala Resumen	DO Af	DO Af

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

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

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

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

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

Ver **anexo** calificación más reciente.

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

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

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

El Fondo podrá contratar niveles de deuda de hasta un 20% del Patrimonio Neto. El Fondo solo se podrá endeudar en pesos dominicanos.

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

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

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

Diario: Esta información se publica en página web diariamente y en las instalaciones de la sociedad administradora.

1) La composición del portafolio de inversión.

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

3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Reglamento de fondo R-CNMV2019-28-MV y en el Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;

4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Reglamento de fondo R-CNMV2019-28-MV en el Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión.

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

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

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

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A septiembre 2026.**

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

- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A septiembre 2026.**

- Composición de la cartera de inversiones. **A septiembre 2026.**

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

Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2026.**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **A diciembre 2025.**

- Declaración jurada bajo la firma de compulsa notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2025.**

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

- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **No aplica.**

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.

No tenemos conocimiento ni hemos detectado, en base a las revisiones de las informaciones que nos toca manejar, de alguna irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión que hayan puesto en peligro la sostenibilidad del fondo.

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.)

Al corte de este informe, no ha existido actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión.

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

No existe ninguna situación legal que afectara en el trimestre o hasta la fecha de este informe al fondo según información suministrada por la Administración. 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 prospecto de emisión del fondo.

No se informaron en el trimestre en cuestión modificaciones al Reglamento Interno ni al Prospecto de Emisión.

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 se informaron en la estructura organizacional de la sociedad administradora ni al comité de inversiones del fondo por lo que, de acuerdo con la información revisada, al cierre del trimestre el Comité de Inversiones del Fondo se encontraba integrado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo/Tipo de miembro
María Isabel Bellapart	Presidente
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro
Nuno Sobral Monteiro	Miembro
Rafael Mejia Laureano	Miembro con voz, pero sin voto

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 con relación al fondo de inversión.

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

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

Se verificó el porcentaje efectivo pagado por concepto de comisión de administración a la administradora del Fondo y se comparó con el porcentaje máximo establecido en el Reglamento Interno, con el propósito de determinar su cumplimiento, según se detalla a continuación:

Fecha corte trimestre	Comisión de administración efectiva establecida	Comisión de administración máxima establecida	Cumplimiento
Marzo 26	1.57%	2.00%	Cumple
Junio 26	1.50%	2.00%	Cumple
Septiembre 2026	1.41%	2.00%	Cumple

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

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

Rentabilidad del Fondo - 2025	Benchmark establecido	Resultado frente al Benchmark
28.23%	11.59%	Superior al benchmark

***Nota:** Debido a que la rentabilidad del Fondo fue superior al benchmark establecido, la Sociedad Administradora cobró la comisión por desempeño prevista en el Reglamento Interno, equivalente al 25.00% del excedente de rentabilidad del Fondo sobre dicho benchmark.

Las tasas de rendiemiento publicadas por la administradora en sus distintas periodicidades y al cierre del trimestre son los siguientes:

Rendimiento efectivo	Al 31 marzo 2026	Al 30 junio 2026	Al 30 septiembre 2026
Últimos 30 días	-1.24%	-1.84%	-0.41%
Últimos 90 días	-1.63%	11.23%	-1.28%
Últimos 180 días	68.97%	4.57%	4.68%
Últimos 365 días	27.80%	32.25%	32.52%

Asimismo, no tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento de este

u) Otros.

- **Distribución de Dividendos**: En los casos que el Fondo obtenga beneficios líquidos, estos **se podrán distribuir parcial o totalmente de manera anual dentro de los primeros 140 dias**

calendario luego del corte del 31 de diciembre de cada año anterior. En los casos de que se realicen pagos de dividendos, se realizaran en los primeros 140 dias calendario 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 ser el cierre del día hábil anterior al pago efectivo de la distribución.

  - El 28 de abril de 2026, el **Comité de Inversiones** conoció los resultados del Fondo al **31 de diciembre de 2025 y aprobó no distribuir dividendos correspondientes a dicho período.** La decisión se fundamentó en que la mayor parte de las utilidades provino de ganancias no realizadas por valoración de participaciones en fideicomisos de desarrollo inmobiliario y posiciones accionarias en los sectores inmobiliario, industrial y de salud. Asimismo, se determinó conservar estos recursos para cubrir los gastos operativos y administrativos y continuar fortaleciendo el portafolio de inversiones del Fondo.

- **Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes:** celebrada mediante videoconferencia el día 22 de abril del año 2026.

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

Fecha Recepción	Numero Trámite	Descripción Hecho Relevante
9/18/2026	03-2026-006145	CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I.
9/10/2026	03-2026-005907	FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DE 7,905 CUOTAS DE PARTICIPACION CORRESPONDIENTES AL DECIMO PRIMER TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079).

9/4/2026	03-2026-005798	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA DE CUOTAS DE PARTICIPACION VALIDO PARA EL DECIMO PRIMER TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079).
9/4/2026	03-2026-005797	INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACION DEL DECIMO PRIMER TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079).
9/1/2026	03-2026-005730	FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DE 9,530 CUOTAS DE PARTICIPACION CORRESPONDIENTES AL DECIMO TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079).
8/26/2026	03-2026-005685	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA DE CUOTAS DE PARTICIPACION VALIDO PARA EL DECIMO TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079).
8/26/2026	03-2026-005684	INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACION DEL DECIMO TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079).
8/6/2026	03-2026-005279	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMUN DE APORTANTES FONDO SIVFIC-079.
7/30/2026	03-2026-005042	HECHO RELEVANTE DE ACTUALIZACION DE CALIFICACION DE RIESGO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079).
7/30/2026	03-2026-005036	FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DE 31,450 CUOTAS DE PARTICIPACION CORRESPONDIENTES AL NOVENO TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079) E INICIO DEL MERCADO SECUNDARIO.
7/29/2026	03-2026-004864	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA DE CUOTAS DE PARTICIPACION VALIDO PARA EL NOVENO TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079).
7/29/2026	03-2026-004863	INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACION DEL NOVENO TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079).

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Aportantes

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I

Comité No. 48-2026 | **Fecha de comité: 21 de julio del 2026**

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

Estados financieros interinos al: 31 de mayo 2026.

Información Cualitativa al: 31 de mayo 2026.

Sector Fondos de Inversión / República Dominicana

Equipo de Análisis

Elminson De Los Santos	Katia Ramon	
Analista Principal	**Analista de Riesgo**	**(809)-373-8635**
esantos@ratingspcr.com	kramon@ratingspcr.com	

Calificación

Riesgo Integral – SIVFIC-079

DO C2f

Riesgo Fundamental – SIVFIC-079

DO Af

Riesgo de Mercado – SIVFIC-079

DO C2

Riesgo Fiduciario – SIVFIC-079

DO Afi

Escala Resumen – SIVFIC-079

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.

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.

A las escalas de calificación de fondos de inversión se les añadirá como sufijo la letra" f " para evitar comparaciones. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B inclusive. Adicionalmente, las escalas locales serán identificadas añadiendo un prefijo de acuerdo con la identificación asignada a cada mercado13. Para República Dominicana se utiliza "DO".

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Tipo de Instrumento	Fecha de Información	Fecha de Comité	Calificación	Perspectiva
Riesgo Integral – SIVFIC-079	may-25	24-jul-2025	DOC2f	Estable
Riesgo Fundamental – SIVFIC-034	may-25	24-jul-2025	DOAf	Estable
Riesgo de Mercado – SIVFIC-079	may-25	24-jul-2025	DOC2	Estable
Riesgo Fiduciario – SIVFIC-079	may-25	24-jul-2025	DOAfi	Estable
Escala Resumen – SIVFIC-079	may-25	24-jul-2025	DOAf	Estable
Riesgo Integral – SIVFIC-079	nov-25	30-ene-2026	DOC2f	Estable
Riesgo Fundamental – SIVFIC-079	nov-25	30-ene-2026	DOAf	Estable
Riesgo de Mercado – SIVFIC-079	nov-25	30-ene-2026	DOC2	Estable
Riesgo Fiduciario – SIVFIC-079	nov-25	30-ene-2026	DOAfi	Estable
Escala Resumen – SIVFIC-079	nov-25	30-ene-2026	DOAf	Estable
Riesgo Integral – SIVFIC-079	may-26	21-jul-2026	DO C2f	Estable
Riesgo Fundamental – SIVFIC-079	may-26	21-jul-2026	DO Af	Estable
Riesgo de Mercado – SIVFIC-079	may-26	21-jul-2026	DO C2	Estable
Riesgo Fiduciario – SIVFIC-079	may-26	21-jul-2026	DO Afi	Estable
Escala Resumen – SIVFIC-079	may-26	21-jul-2026	DO Af	Estable

Información Regulatoria

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio."

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

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo, Pacific Credit Rating (PCR) decidió mantener las calificaciones de **"DOC2f"** de **Riesgo Integral, "DOAf"** al **Riesgo Fundamental**, **"DOC2"** al **Riesgo de Mercado,** y **"DOAfi"** al **"Riesgo Fiduciario".** La Escala Resumen es **"DOAf"**, del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I**, con **cifras al 31 de mayo del 2026.** Las calificaciones se fundamentan en la calidad alta de la cartera del fondo, caracterizado por un perfil de riesgo conservador y respaldado por normativas internas apropiadas. De igual manera, se considera que el fondo reportó riesgos de tasa de interés y de liquidez bajos por ser un fondo cerrado. Adicionalmente, se observan indicadores de rentabilidad ajustados -pero esperados- durante el período; esto por el período de adecuación de 3 años para diversificar el portafolio a medida en que se colocan las cuotas de participación, por lo que se espera aumente la rentabilidad.

Resumen Ejecutivo

- **Riesgo Fundamental: Alta calidad crediticia del portafolio de inversiones.** Al 31 mayo 2026, el fondo presentó un total de activos por DOP4,859.65 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2025: DOP2,836.26 millones), para un incremento de DOP2,023.39 millones (+71.34%), por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados que se colocó en DOP 4,835.37 millones, el cual representa el 99.50%, del portafolio de inversiones, por la adquisición del 29.56% de empresa tenedora conformada a su vez para adquirir el 24.49% del paquete accionario de la empresa líder en el sector de cemento y concreto, antiguamente conocida como CEMEX Dominicana, S.A., también, se considera inversión de capital equivalente al 50.00% de las necesidades del "Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario Downtown Santo Domingo", el cual se dedicará a urbanización y venta por lotes de un macrodesarrollo inmobiliario, por último se toma en cuenta adquisición del 27.50% del paquete accionario de la empresa, Mediconnect, S.A.S., la cual es la operadora de la clínica IDA Healthcare, un referente de servicios médicos de primer nivel en la ciudad de Santo Domingo.

- El análisis de Riesgo Fundamental Promedio Ponderado [1](RFPP) de PCR mostró un portafolio de inversiones con una alta calidad crediticia. En conclusión, el fondo se mantuvo constante en cuanto a la calidad crediticia para el período analizado y a su vez mantiene un buen comportamiento histórico y una buena gestión de esta, la cual le ha permitido obtener una buena rentabilidad. Tomando en consideración lo antes expuesto, el perfil de la cartera de inversiones mantuvo un riesgo conservador a mayo 2026.

- **Riesgo de Mercado: Portafolio de largo plazo.**
  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. Al 31 de mayo 2026; el 99.98% del portafolio está colocado en pesos dominicanos representando DOP4,858.76 millones; mientras que el porcentaje restante 0.02%, está colocado en dólares de los Estados Unidos, equivalente a DOP9.12 miles, lo que representa una participación por moneda de acuerdo con el reglamento interno del fondo.

  En el fondo el portafolio de inversión corresponde a acciones comunes y valores representativos de capital donde el (99.49%), está colocado en inversiones en renta variable (valores representativos de capital), a la fecha de análisis el (56.18%) del portafolio corresponde al paquete accionario de empresa líder en el sector industrial (Corporación Cementera, antiguamente conocida como CEMEX Dominicana, S.A); mientras que, la inversión de capital equivalente al (39.77%) de las necesidades del "Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario Downtown Santo Domingo", el cual se dedicara a urbanización y venta por lotes de un macrodesarrollo inmobiliario; por último, se considera la adquisición del (3.53%) del paquete accionario de IDA Healthcare, empresa del sector salud.

- **Rentabilidad de la cartera del fondo.** Al 31 de mayo del 2026, la tasa efectiva de rendimiento respecto al Benchmarck del fondo a un año se ubicó en -1.68%, siendo esta misma la rentabilidad a un mes, pero, no obstante, debemos destacar la alta calidad de los activos en los que continúa invirtiendo el fondo. En conclusión, las proyecciones económicas favorables soportan la proyección de crecimiento para los activos del fondo, el cual se beneficia del aumento en inversión pública e infraestructura; demanda inmobiliaria vinculada al crecimiento económico y la expansión del sector servicios en el área de la salud. 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; adicionalmente es importante destacar que el fondo tendrá un periodo de adecuación de 3 años, a partir del inicio de la fase operativa, dicho periodo podrá ser prorrogado de manera excepcional por el Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNMV), por un plazo de dos años más.

- **Riesgo Fiduciario.**
  Trayectoria del administrador y respaldo al 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 diversificación del portafolio a medida que se completa la fase de adecuación, manteniendo la calidad alta 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 para la calificación

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

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

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo de responsabilidad fiduciaria (República Dominicana) del 09 de septiembre de 2016.

Información utilizada para la calificación

- **Estados Financieros auditados** correspondientes a los periodos del 31 de diciembre del 2021 hasta el 31 de diciembre 2025.
- **Estados Financieros no auditados** correspondientes al 31 de mayo del 2026 y 31 de mayo del 2025.
- **Reglamento interno definitivo del Fondo actualizado.**
- **Portafolio de la cartera inversiones para los periodos 31 de mayo 2026 Vs. 31 de mayo 2025.**
- **Ficha técnica del fondo.**
- **Rentabilidad de Benchmarck al 31 de mayo 2025.**
- **Duración Macaulay del fondo para los periodos 31 de mayo 2026 Vs. 31 de mayo 2025.**
- **Informe de la Economía Dominicana** a 31 de mayo del 2026, elaborado por el Banco Central de la República Dominicana (BCRD).

Panorama Internacional

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

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

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

Contexto Económico Local

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

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

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

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

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

Reseña y Descripción del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I, fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en adelante, "RMV") con el Núm. SIVFIC-079 conforme a la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, en fecha primero (1) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), es un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal).

Inició su etapa operativa con la colocación del primer tramo el 26 de abril 2024 y tendrá un plazo de vencimiento de treinta años (30 años), a partir de la emisión única del programa aprobado. La fecha de vencimiento es 26 de abril del 2054. 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 objetivo del fondo es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de un mínimo de sesenta por ciento (60.00%) y hasta un máximo del cien por ciento (100.00%) 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 y/o apoyen en el desarrollo de cualquier sector económico, exceptuando el financiero. Va dirigido a inversionistas profesionales que cuente con un apetito para realizar inversiones a largo plazo. La administradora cobrará al fondo por concepto anual de administración una comisión máxima hasta el 2.0% anual del activo total administrado el día anterior.

Adicionalmente, como parte de su política de inversión, el fondo podrá invertir un mínimo de cero por ciento (0.00%) y hasta un máximo del cuarenta por ciento (40.00%) 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 y cerrados no administrados por AFI Universal y depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera. Aclarando que para las opciones de compra no podrán pasar del diez por ciento (10.00%) del portafolio de inversión.

El monto total del "Programa de Emisión Única" es por hasta DOP15,000,000,000.00 (quince mil millones de pesos dominicanos, con cero centavos)., La cantidad de cuotas de participación a colocar es mil quinientas (1,500,000), 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 DOP10,000.00, donde la representación de las cuotas de participación es por anotaciones en cuenta a cargo de un depósito centralizado de valores. Al 31 de mayo de 2026, el fondo ha colocado 354,072.00cuotas, quedando pendiente de emitir 1,145,928cuotas.

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	Valores representativos de Deuda y Capital para el Desarrollo de Proyectos	**Clase de Fondo**	Cerrado
Sociedad Administradora	AFI Universal	**Custodio**	CEVALDOM, S. A.
Inicio de Operaciones	26-04-2024	**Dividendos**	Anual
Inversión mínima	DOP10,0000.00	**Valor cuota al cierre**	DOP12,767.75
Patrimonio	DOP3,033,943,558.79	**Rentabilidad 365 días**	1.42%
Cuotas de participación	1,500,000	**Rentabilidad nominal 90 día**	6.14%
Duración	30 años	**Dividendo por cuota**	N/A
Numero de Participe	16 inversionistas		

Fuente: Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I, AFI Universal. / **Elaboración**: PCR

Marco Regulatorio

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

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

Las comisiones pagadas a AFI Universal por concepto de administración y por desempeño estará sujeta al pago del impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios (ITBIS), mientras que las transferencias que efectúe el aportante (cheques o transferencias electrónicas) con el propósito de adquirir cuotas del fondo estará exenta del pago del impuesto conforme a la normativa vigente (art. 382 del Código Tributario Dominicano). El aportante es el sujeto de hecho del impuesto.

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

Análisis de Riesgo Fundamental

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

Al 31 mayo 2026, el fondo presentó un total de activos por DOP4,859.65 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2025: DOP2,836.26 millones), para un incremento de DOP2,023.39 millones (+71.34%), por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados que se colocó en DOP 4,835.37 millones, el cual representa el 99.50%, del portafolio de inversiones, por la adquisición del 29.56% de empresa tenedora conformada a su vez para adquirir el 24.49% del paquete accionario de la empresa líder en el sector de cemento y concreto, antiguamente conocida como CEMEX Dominicana, S.A., también, se considera inversión de capital equivalente al 50.00% de las necesidades del “Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario Downtown Santo Domingo”, el cual se dedicará a urbanización y venta por lotes de un macrodesarrollo inmobiliario, por último se toma en cuenta adquisición del 27.50% del paquete accionario de la empresa, Mediconnect, S.A.S., la cual es la operadora de la clínica IDA Healthcare, un referente de servicios médicos de primer nivel en la ciudad de Santo Domingo.

Adicionalmente, se consideran efectivo y equivalentes por DOP206,84 miles, por inversiones en instituciones bancarias locales con una calificación alta; mientras que Inversiones a costo amortizado se situó en DOP23.54 millones; en tanto que los gastos pagados por adelantado representaron DOP543.62 miles. En conclusión, el fondo se mantuvo constante en cuanto a la calidad crediticia para el período analizado, con un buen comportamiento histórico y una buena gestión de esta, la cual le ha permitido obtener una buena rentabilidad.

El **análisis de Riesgo Fundamental Promedio Ponderado** (RFPP)[1] de PCR mostró un portafolio de inversiones por efectivo mantenido en bancos locales y fondos de inversión con una participación de 0.51%, con categoría I y categoría II explicado a que las instituciones bancarias reflejaron factores de protección muy aceptables dado a la calidad y los tipos de instrumentos, mientras que el restante 99.49%, corresponde a acciones comunes de los entes objeto de inversión del fondo (empresa cementera líder, fideicomiso de desarrollo inmobiliario y participación en compañía del sector salud).

El análisis de Riesgo Fundamental Promedio Ponderado[2] (RFPP) de PCR mostró un portafolio de inversiones con una alta calidad crediticia. En conclusión, el fondo se mantuvo constante en cuanto a la calidad crediticia para el período analizado y a su vez mantiene un buen comportamiento histórico y una buena gestión de esta, la cual le ha permitido obtener una buena rentabilidad. Tomando en consideración lo antes expuesto, el perfil de la cartera de inversiones mantuvo un riesgo conservador a mayo 2026.

Análisis de Riesgo de Mercado

Tasas de Interés

El fondo tiene como su principal riesgo es la vulnerabilidad ante un potencial resultado desfavorable en una inversión, los activos en los que invierte el fondo corresponden a 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 y/o apoyen en el desarrollo de cualquier sector económico, exceptuando el financiero. Los mismos son comparados con las Tasa de Interés Activa Preferencial Promedio Ponderada en pesos dominicanos (TIAPPP 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 calidad crediticia alta. Las fluctuaciones de las tasas de retorno afectan en la valoración de los títulos invertidos (certificados de depósitos). Si existe la posibilidad descontinuación de la publicación de las tasas por parte del banco central, la administración del fondo procedería informar al ente regulador (SIMV) y proceder cambiar el *Benchmarck*.

Rentabilidad de la cartera del fondo. Al 31 de mayo del 2026, la tasa efectiva de rendimiento respecto al Benchmarck del fondo a un año se ubicó en -1.68%, siendo esta misma la rentabilidad a un mes, pero, no obstante, debemos destacar la alta calidad de los activos en los que continúa invirtiendo el fondo. En conclusión, las proyecciones económicas favorables soportan la proyección de crecimiento para los activos del fondo, el cual se beneficia del aumento en inversión pública e infraestructura; demanda inmobiliaria vinculada al crecimiento económico y la expansión del sector servicios en el área de la salud. 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; adicionalmente es importante destacar que el fondo tendrá un periodo de adecuación de 3 años, a partir del inicio de la fase operativa, dicho periodo podrá ser prorrogado de manera excepcional por el Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNMV), por un plazo de dos años más.

Portafolio de largo plazo.

En el fondo el portafolio de inversión corresponde a acciones comunes y valores representativos de capital donde el (99.49%), está colocado en inversiones en renta variable (valores representativos de capital), a la fecha de análisis el (56.18%) del portafolio corresponde al paquete accionario de empresa líder en el sector industrial (Corporación Cementera, antiguamente conocida como CEMEX Dominicana, S.A); mientras que, la inversión de capital equivalente al (39.77%) de las necesidades del “Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario Downtown Santo Domingo”, el cual se dedicara a urbanización y venta por lotes de un macro desarrollo inmobiliario; por último, se considera la adquisición del (3.53%) del paquete accionario de IDA Healthcare, empresa del sector salud.

[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.

Detalle de pasivos

Al cierre de mayo 2026, los pasivos totalizaron DOP338.94 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2025: DOP5.08 millones), para un incremento de DOP333.87 millones, por la variación en las cuentas por pagar, que se colocaron en DOP338.91 millones, por cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a relacionadas. En conclusión, el fondo ha mantenido una estructura de total de pasivos dentro de lo que establece el reglamento (menos del 20% del total de patrimonio) y que ha ido incrementando debido a la colocación de los nuevos tramos pero que, aun así, permite a la empresa mantener la capacidad de 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 sus inversionistas.

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 por ser un fondo muy especializado y enfocado principalmente en inversionistas institucionales.
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.

A la fecha de análisis 2026, los activos líquidos mantenidos en del fondo totalizaron DOP24.32 millones y representan el 0.54% de liquidez del fondo, mantenidos en bancos locales y cuotas de fondos abiertos. En conclusión, el fondo cuenta con liquidez adecuada 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 de las más recientes inversiones. 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 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
Las cuotas de participación del fondo estarán enfocadas 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.

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. Al 31 de mayo 2026; el 99.98% del portafolio está colocado en pesos dominicanos representando DOP4,858.76 millones; mientras que el porcentaje restante 0.02%, está colocado en dólares de los Estados Unidos, equivalente a DOP9.12 miles, lo que representa una participación por moneda de acuerdo con el reglamento interno del fondo.

Patrimonio de los aportantes

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

Al cierre de mayo 2026, el total patrimonio aportantes se situó en DOP4,520.70 millones, en comparación al periodo anterior (mayo 2025: DOP2,831.18 millones), para un aumento de DOP1,689.52 millones (+59.68%), manteniéndose concentrado en las cuotas de participación, equivalente a DOP3,534.27 millones, dichas cuotas corresponden a trece (13) inversionistas profesionales y tres (3) administradoras de fondos de pensiones, seguido de los resultados acumulados DOP1,143.77 millones; en tanto que se observan perdidas del periodo por DOP30.55 millones, por el incremento mostrado de los gastos operativos. En conclusión, el fondo se ha mantenido constante en su estrategia de fortalecer el patrimonio, mostrando ajustados sus indicadores de rentabilidad, sin embargo, es importante destacar que el fondo tendrá un periodo de adecuación de 3 años, a partir del inicio de la fase operativa.

Análisis Financiero

Estado de Resultados Financieros

El fondo presenta un resultado neto desfavorable durante el período analizado. A la fecha de evaluación, registra una pérdida operativa de DOP32.89 millones, explicada principalmente por la ausencia de ingresos operativos que permitan compensar la estructura de gastos incurrida durante el período. Los gastos operativos ascendieron a DOP 32.89 millones, concentrados principalmente en la cuenta de comisiones por administración y desempeño, por un monto de DOP 30.57 millones, y en gastos generales y administrativos, por DOP 2.32 millones. La estructura de costos refleja que el principal impacto sobre el resultado operativo proviene de los gastos asociados a la gestión y administración del fondo.

Adicionalmente, el fondo registró otros ingresos financieros por DOP 2.35 millones, los cuales contribuyeron parcialmente a mitigar el resultado negativo del período. Por otro lado, se reconoció una pérdida en instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados por aproximadamente DOP 0.25 miles. Como resultado de estos movimientos, el fondo cerró el período con una pérdida neta de DOP 30.55 millones, evidenciando que los ingresos generados durante el período no fueron suficientes para absorber los costos operativos y gastos asociados a la administración del vehículo de inversión. PCR espera un incremento en los ingresos a medida que el fondo continue en la colocación de nuevos tramos de emisión.

Análisis de la Sociedad Administradora

Grupo Económico

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

Sociedad Administradora

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

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

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

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

Fuente: SIMV / **Elaboración**: PCR

Asamblea General de Aportantes

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

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

Comité de Inversiones

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

Política de Gobierno Corporativo

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

Política para la Prevención del Lavado de Activos

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

Políticas de Gestión de Riesgo Operativo

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

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

Funciones del Comité de Vigilancia

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

Gestor de Financiamientos

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

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

Partes Relacionadas

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

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

Información financiera de la AFI

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre 2025, AFI Universal, S.A., presentó un total de activos de DOP2,091.50 millones, en comparación al periodo anterior (diciembre 2024: DOP1,523.54 millones), para un incremento de DOP567.97 millones, principalmente por las cuentas por cobrar DOP543.92 millones, por comisiones de los fondos que pertenecen a la administradora; adicionalmente, se consideran el portafolio de inversiones en instrumentos financieros por DOP474.60 millones, y otras cuentas como: (efectivo y equivalente de efectivo, documentos por cobrar, propiedad, mobiliarios, equipos y mejoras, neto, etc). En conclusión, la administradora se ha mantenido fortaleciendo su estructura de activos, lo que le permite el incremento constante en su rentabilidad.

En cuanto a sus pasivos, estos totalizaron DOP962.58 millones, en comparación al periodo anterior (diciembre 2024: DOP810.28 millones), para un incremento de DOP152.30 millones (+18.80%) como resultado de la variación en la cuenta por pagar, principalmente a proveedores que representa un (75.99%), del total de los pasivos; adicionalmente se consideran otras cuentas con participación menor como son acumulaciones por pagar y otros pasivos, además de pasivos por arrendamientos.

En cuanto al patrimonio totalizó DOP1,128.92 millones, con un incremento de DOP415.67 millones (+58.30%), como resultado principal de beneficios acumulados por DOP666.92 millones, por el incremento significativo en sus ingresos operativos; es importante destacar que el capital pagado se ha mantenido constante en DOP420.00 millones. En conclusión, la AFI ha mantenido un adecuado uso de sus financiamientos y el fortalecimiento de su estructura patrimonial, los cuales se han utilizado principalmente para hacer frente a sus obligaciones.

Información financiera de la AFI

Estado de Resultado

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

Al 31 de diciembre 2025, el total de ingresos operacionales se situó en DOP1,709.30 millones, en comparación al periodo anterior (diciembre 2024: DOP1,364.46 millones), para un incremento de DOP344.84 millones (+25.27%), como resultado del incremento de los ingresos por administración e ingresos por desempeño y en menor proporción se consideran los otros ingresos. En cuanto al total de gastos operacionales sumaron DOP960.88 millones, con una disminución de DOP87.47 millones (-8.34%), principalmente por reducción en la gestión especializada de fondo de inversión de energía, así como por reducción en la cuenta de mantenimiento, reparación y limpieza. De lo anterior, dio como resultado una utilidad operativa de DOP748.42 millones, incrementando en DOP432.31 millones (+136.76%). En conclusión, la empresa muestra la capacidad de seguir generando ingresos y el adecuado manejo de los gastos operacionales.

A la fecha de análisis, los indicadores de rentabilidad se colocaron en (ROA:29.55% y ROE: 54.75%), esto como resultado de que la utilidad neta se situó en DOP618.07 millones, ya que la misma incremento en DOP348.20 millones (+129.03%), por la variación significativa de los ingresos operacionales (+1.25 veces), mientras que los gastos operativos mostraron una disminución de (-0.92 veces), y el comportamiento de la cuenta otros ingresos y gastos financieros se colocaron en DOP89.02 millones, por las ganancias en instrumentos financieros a valor razonable, ingresos por intereses y por ganancias en moneda extranjera en cuanto a los gastos financieros estos disminuyeron un (-9.25%). En conclusión, la administradora ha mantenido un aumento constante en sus indicadores de rentabilidad por sus ingresos operacionales.

Resumen del Reglamento Interno sobre el Portafolio de Inversión

Límites de Inversión Respecto al Portafolio

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I		
Detalle del Instrumento	**Porcentaje (%) mínimo sobre el portafolio del fondo**	**Porcentaje (%) máximo sobre el portafolio del fondo**
Tipo de Instrumento		
Valores representativos de capital y deuda no inscritos en el RMV emitidos por entidades objeto de inversión.	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%
Activos inmobiliarios ubicados en el territorio nacional	0.00%	40.00%
Operaciones de compra sobre bienes inmuebles	0.00%	10.00%
Proyectos Inmobiliarios en sus distintas fases de diseño y construcción.	0.00%	40.00%
Según Moneda		
Inversiones en moneda dominicana (DOP)	60.00%	100.00%
Inversiones en dólares americano (USD)	0.00%	40.00%
Instrumentos de Liquidez	1.00%	40.00%
Por Plazo		
Menos 365 días	0.00%	40.00%
Mayor 365 días	0.00%	40.00%
Por Concentración		
Por emisor de Oferta Pública	0.00%	40.00%
Grupo Económico	0.00%	50.00%
Por entidad objeto de inversión o Fideicomiso	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%
Límites de Liquidez		
Liquidez	0.10%	40.00%
En depósitos en cuentas bancarias de ahorro y corrientes	0.10%	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%
Por calificación de riesgo		
Sin calificación de riesgo grado de inversión requerida: entidades objeto de inversión	0.00%	100.00%
Sin calificación de riesgo grado de inversión requerida: cuotas de fondos de inversión abiertos y cualquier otro tipo de instrumentos de oferta pública que no requiera calificación de riesgo de acuerdo con la normativa vigente.	0.00%	40.00%
Con calificación de riesgo grado de inversión requerida para emisor o la entidad de intermediación financiera: Certificados financieros, certificados de depósito y depósitos a plazos, cuentas de ahorros, cuentas corrientes y certificados sin redención anticipada de entidades de intermediación financiera.	0.00%	40.00%
Valores de renta fija y variable de oferta pública tales como Bonos Corporativos, papeles comerciales, fideicomisos de oferta pública, y cuotas de participación de fondos de inversión cerrados inscritos en el RMV que requieran por normativa vigente una calificación de riesgo.	0.00%	40.00%

Fuente: Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I, AFI Universal. / **Elaboración**: PCR

Anexos a la información financiera

Balance General
(Valores en miles)

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I			
Valores en DOP	dic.-25	may-25	may-26
Total Activos	**4,870,342**	**2,836,259**	**4,859,645**
Activos Circulantes	**43,126**	**2,836,259**	**4,859,645**
Efectivo y equivalentes	41,744	3,750	207
Préstamos y otras cuentas por cobrar	-	1	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1,165	2,668,914	4,835,356
Inversiones a costo amortizado	-	163,184	23,539
Gastos pagados por adelantado	217	410	544
Activos no circulantes	**4,827,215**	**-**	**-**
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	4,827,215	-	-
Total Pasivos	**319,095**	**5,076**	**338,944**
Pasivos circulantes	**319,095**	**5,076**	**338,944**
Cuentas por pagar proveedores	319,094,740	5,024,746	338,908,258
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	-	50,942	35,631
Patrimonio Aportantes	**4,551,247**	**2,831,183**	**4,520,701**
Cuotas de participación	3,534,271	2,926,499	3,534,271
Valor pagado en exceso del valor nominal	(126,799)	(100,548)	(126,799)
Resultados acumulados	-	24,441	1,143,774
Dividendos distribuidos	-	-	-
Resultados del ejercicio	1,143,774	(19,209)	(30,546)
Patrimonio Aportantes + Total Pasivos	**4,870,342**	**2,836,259**	**4,859,645**

Fuente: Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructura Dominicanas I / **Elaboración:** PCR

Estado de Resultados
(Valores en miles)

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I			
Valores en DOP	dic-25	may-25	may-26
Ingresos financieros	1,480,167	-	-
Intereses ganados	9,257	-	-
Total ingresos	**1,489,424**	**-**	**-**
Gastos operativos	**(356,159)**	**(20,564)**	**(32,891)**
Comisiones por administración y desempeño	(347,701)	(19,201)	(30,567)
Gastos generales y administrativos	(8,458)	(1,363)	(2,325)
Utilidad operativa	**1,133,265**	**(20,564)**	**(32,891)**
-	-	-	-
Otros Ingresos y Gastos	**(13,932)**	**1,355**	**2,346**
Ingresos financieros	-	8,892	2,371
Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	-	2,276	(25)
Otros gastos y pérdidas	(13,932)	(9,813)	-
Utilidad (Pérdida), neta	**1,119,333**	**(19,209)**	**(30,546)**

Fuente: Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructura Dominicanas I / **Elaboración:** PCR