

INFORME TRIMESTRAL

Período: julio - septiembre 2025



Representante Común de Aportantes

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

Fondo Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I

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

Dirección:

Torre Corporativa Hábitat Center, Piso 11, Av. Winston Churchill, Esq. C/
Paseo de los Locutores, Ens. Piantini, Distrito Nacional, 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.....	3
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;	6
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;	7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;.....	7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;.....	7
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.	7
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	9
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el folleto informativo resumido.	11
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	12
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.	15
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.).
16
- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 16
- q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.
16
- 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).....17
- 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.....17
- 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.....17
- u) Otros.....17



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 # 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 Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores 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 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.

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 por 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 utilizara 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 Fondo 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 monto de la tasación con el menor valor. El valor final del inmueble debe incluir los honorarios por servicios legales, los impuestos y costos por traspaso y otros costos atribuibles a la transacción de compra.

En caso de la venta de los inmuebles, el precio a ofertarse también 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 sobre 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 a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;

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

El informe del ejecutivo de control interno al **30 de septiembre 2025** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo.



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

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

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

Los auditores externos reportan en su carta de gerencia al cierre del año **2024**, unas recomendaciones relativas a la gestión de entradas contables manuales. Estas recomendaciones han sido acogidas por la sociedad administradora del Fondo.

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

La Administradora 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 ajustará de acuerdo con la valoración disponible al momento del vencimiento de cada póliza sobre sus activos y de acuerdo a los criterios establecidos por la SIMV con respecto a la valoración de los activos inmobiliarios.

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

Mediante (HR 03-2024-002822) la administradora del Fondo informó la finalización de la Fase Pre-Operativa del Fondo el día 30 de abril del 2024, en vista de esto se inició la Fase Operativa del Fondo **el cual culmina el 30 de abril del 2027 fecha en el que el fondo deberá estar adecuado a su política de inversión y diversificación.**

Para cada inversión en Valores Representativos de Capital, **se deberá contar con una valoración al menos una vez cada 12 meses**, realizada por profesionales o firmas de profesionales con experiencia de por lo menos 5 años en la valoración de activos.

Dentro de las Prohibiciones de Inversión, Limitaciones y Restricciones Aplicables a las Inversiones del Fondo de Inversión **este no podrá invertir en:** Valores Representativos de Capital emitidos por una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Valores Representativos de Deuda o de Renta Fija emitidos por personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo. Valores Representativos de Capital o de Renta Variable emitidos por personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo. Activos no permitidos ni especificados en el presente Reglamento Interno, conforme a los límites de diversificación establecidos en la sección de Política de Diversificación del Reglamento Interno.

Durante el trimestre en cuestión, no se informaron violaciones a las Políticas de Inversión del Fondo, debido a que el fondo aun se encuentra en el periodo de adecuación a la política de inversión.

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.

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

Primer Tramo de 1,500 cuotas

Se compone de monto unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una, para un total de RD\$15,000,000.00.

Segundo Tramo de 225,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$2,250,000,000.00.

Total de cuotas de participación colocadas **222,969** cuotas, equivalentes a **RD\$2,149,992,439.13** En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Tercer Tramo de 20,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$200,000,000.00.



Total de cuotas de participación colocadas **15,239** cuotas, equivalentes a **RD\$146,997,229.53** En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Cuarto Tramo de 10,500 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$105,000,000.00.

Total de cuotas de participación colocadas **9,338** cuotas, equivalentes a **RD\$90,001,413.78** En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Quinto Tramo de 45,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$450,000,000.00.

Total de cuotas de participación colocadas **44,208** cuotas, equivalentes a **RD\$430,000,518.42** En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Sexto Tramo de 6,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$60,000,000.00.

Total de cuotas de participación colocadas **4,150** cuotas, equivalentes a **RD\$40,008,103.29** En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Séptimo Tramo de 20,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$200,000,000.00.



Total de cuotas de participación colocadas **20,000** cuotas, equivalentes a **RD\$191,912,484.40**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Total de cuotas colocadas al **30 de septiembre 2025: 317,404** cuotas
Fecha de Vencimiento del Fondo: **26 de abril del 2054**.

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

Calificación de Pacific Credit Rating

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

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

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

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

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



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

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

Ver **anexo** reporte.

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

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

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

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

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



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

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

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

Requerimientos / Estatus:

Diario: Esta 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 Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, según la norma. Determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por



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

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

Mensual:

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

Trimestral:

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

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



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

Anual:

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

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

No existe ningún evento o situación que pudiese 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.

Durante el trimestre en cuestión se presentaron cambios en el Consejo de Administración debido a la **renuncia del Sr. Miguel Javier Huller** como miembro de este Consejo. La administradora informó que esta posición vacante será ocupada en un plazo no mayor de 3 meses.



- 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 se presentaron cambios en el Consejo de Administración debido a la **renuncia del Sr. Miguel Javier Huller** como miembro de este Consejo. La administradora informó que esta posición vacante será ocupada en un plazo no mayor de 3 meses.

- 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.**

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 días**



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

- **Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes:** celebrada mediante videoconferencia el día 22 de abril del año 2025.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **julio - septiembre del 2025**. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Julio	Agosto	Septiembre
Patrimonio (RD\$)	2,860,186,333.77	2,855,781,693.77	3,043,486,357.77

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

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
7/1/2025	03-2025-004103	FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DE 4,150 CUOTAS DE PARTICIPACION CORRESPONDIENTES AL SEXTO TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079) E INICIO DEL MERCADO SECUNDARIO.
7/29/2025	03-2025-004820	HECHO RELEVANTE INFORME DE CALIFICACION DE RIESGOS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079)
8/5/2025	03-2025-005013	INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMUN DE APORTANTES FONDO SIVFIC-079
9/11/2025	03-2025-005700	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACION VALIDO PARA EL SEPTIMO TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA



SIVFIC-079, Fondo Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I
05 de noviembre 2025

		DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC - 079).
9/11/2025	03-2025-005701	INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACION DEL SEPTIMO TRAMO PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO UNIVERSAL I (SIVFIC-079).
9/16/2025	03-2025-005825	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA FINALIZACION DEL PERIODO DE COLOCACION DE 20,000 CUOTAS DE PARTICIPACION CORRESPONDIENTE AL SEPTIMO TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DE CUOTAS 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 36/2025

Informe con estados financieros no auditados al 31 de mayo 2025.
Información complementaria de estados financieros auditados al: 31 de diciembre de 2024.

Fecha de comité: 24 de julio de 2025

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Fondos de Inversión / República Dominicana

Equipo de Análisis

Elminson De Los Santos
Analista de Riesgo
esantos@ratingspcr.com

Fredy Vásquez
Analista Principal
evasquez@ratingspcr.com

(809) 373-8635

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	may-25
Fecha de comité	24/07/2025
Riesgo Integral – SIVFIC-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.

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

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

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

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

Información Regulatoria

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

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

Racionalidad

En comité de calificación de riesgo, Pacific Credit Ratings-PCR decidió asignar las calificaciones de “**bo C2f**” de “**Riesgo Integral**”, “**bo Af**” al “**Riesgo fundamental**”, “**bo C2**” al “**Riesgo de Mercado**”, y “**bo Afi**” a “**Riesgo Fiduciario**”, “Escala de Resumen “**bo Af**” con perspectivas “**Estable**”, del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I**, con **cifras al 31 de mayo 2025**. Las calificaciones se fundamentan en su alta calidad de la cartera del fondo teniendo un riesgo conservador, asimismo unas apropiadas normativas internas. De igual manera, se considera que el fondo reportó un bajo riesgo de tasa de interés, y de liquidez por ser un tipo de cerrado, cabe resaltar que el fondo tiene pendiente de colocar la mayor parte de las cuotas de participación. Es importante destacar que el fondo tendrá un periodo de adecuación de 3 años, a partir del inicio de la fase operativa, mostrando ajustados indicadores de rentabilidad durante el período.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

Las calificaciones de riesgo de Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I, se basaron en la evaluación de los siguientes aspectos:

Riesgo Fundamental:

Alta calidad crediticia del portafolio de inversiones. Al 31 de mayo 2025, el fondo presentó un total de activos por DOP2,836.26 millones, siendo la cuenta más importante activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (de corto y largo plazo) por DOP2,668.91 millones, por la adquisición del (29.56%) de empresa tenedora conformada para a su vez para adquirir el (24.49%) del paquete accionario de empresa líder en el sector de cemento y concreto antiguamente conocida como CEMEX Dominicana, SA, también, se considera inversión de capital equivalente al (50.00%) 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 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 Ponderado¹ (RFPD) de PCR mostró un portafolio de inversiones por efectivo mantenido en bancos locales con una participación de (2.40%), con categoría I y categoría II explicado a que las instituciones bancarias reflejaron factores de protección muy aceptables dado a la calidad y el tipo de instrumentos, mientras que el restante (93.92%), de este porcentaje el (88.61%), corresponden a inversiones en Fideicomiso de desarrollo inmobiliario y participación en la adquisición de un porcentaje importante en empresa líder de la producción de cemento, además una participación menor (5.17%) en el sector salud. Tomando en consideración lo antes expuesto, el perfil de la cartera de inversiones mantuvo un riesgo conservador a mayo 2025.

Riesgo de Mercado:

Duración promedio a largo plazo del portafolio. A la fecha de análisis, el Fondo registró una duración de 25 días, esto como resultado de los saldos mantenidos en bancos, en tanto que el (94.11%), está colocado en instrumentos de renta fija, por la adquisición del (29.56%) del paquete accionario de empresa líder en la producción de cemento, con un plazo de inversión mayor a 10 años, así como por la adquisición del (27.50%) del paquete accionario en el sector salud. También, se considera inversión de renta fija por (5.75%), por inversión de capital equivalente al (50.00%) en fideicomiso de desarrollo inmobiliario, colocando así los activos del fondo en objetos según la naturaleza para la cual fue creada el fondo.

Rentabilidad de la cartera del fondo. Al 31 de mayo del 2025, la tasa efectiva de rendimiento respecto al benchmark del fondo se ubicó en (-1.19%), 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. En tanto que, el total patrimonio aportantes se situó en DOP2,831.18 millones, manteniéndose concentrado en las cuotas de participación, equivalente a

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

DOP2,926.50 millones, dichas cuotas corresponde a doce inversionistas profesionales, seguido de los resultados acumulados DOP24.44 millones; en tanto que se observan pérdidas del periodo por DOP19.21 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 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, 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 y respaldo del fondo. El riesgo fiduciario de AFI Universal se mantiene bajo, dado al buen desempeño del Comité de Inversiones. Asimismo, la calificadora mantiene su opinión como favorable las decisiones del Comité de Vigilancia que robustece la fiscalización de la gestión del Administrador, y las responsabilidades del Gestor de Financiamiento, el Comité de Inversiones y del área de Riesgos. Además, la Administradora cuenta con un equipo gerencial con trayectoria profesional en finanzas, mercado de valores, y en la administración de recursos de terceros. AFI Universal pertenece al Grupo Universal, conglomerado económico con empresas de servicios, seguros y fideicomisos líder del mercado dominicano.

Factores clave

Factores que pudieran aumentar la calificación.

- Aumento en la calidad crediticia en los instrumentos invertidos.

Factores que pudieran disminuir la calificación.

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

Limitaciones a la calificación

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

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

Metodología utilizada

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

Información utilizada para la Calificación

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

Panorama Internacional

Perspectiva mundial

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

América Latina y el Caribe

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

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

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

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

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

Contexto Económico Local

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

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

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

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

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

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

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

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

Reseña y Descripción del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo 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 Objeto 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 (Quince mil millones de pesos dominicanos, con cero centavos) DOP15,000,000,000.00, a colocarse en pesos dominicanos (DOP). La cantidad de cotas 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 2025, el Fondo ha colocado 297,404.00 cuotas, quedando pendiente de emitir 1,202,596 cuotas.

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

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Tipo de Fondo	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	DOP9,654.37
Patrimonio	DOP2,831,183,240.00	Rentabilidad 365 días	0.05%
Cuotas de participación	1,500,000	Rentabilidad nominal 1 mes	0.08%
Duración	30 años	Dividendo por cuota	N/A

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 de mayo 2025, el fondo presentó un total de activos por DOP2,836.26 millones, no siendo comparable con el periodo anterior, ya que a mayo 2024 habían colocado DOP15.06 millones, sin embargo, manteniéndose alineado con lo presentado a diciembre 2024. Es importante destacar que la cuenta mas importante corresponde a activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (de corto y largo plazo) por DOP2,668.91 millones, por la adquisición del (29.56%) de empresa tenedora conformada para a su vez para adquirir el (24.49%) del paquete accionario de empresa líder en el sector de cemento y concreto antiguamente conocida como CEMEX Dominicana, SA, también, se considera inversión de capital equivalente al (50.00%) 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 ultimo 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 inversiones a costo amortizado por DOP163.18 millones, por inversiones en instrumentos de renta fija; mientras que efectivo y equivalentes por DOP3.75 millones, por inversiones en instituciones bancarias locales con una alta calificación. 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)² de PCR mostró un portafolio de inversiones por efectivo mantenido en bancos locales con una participación de (2.40%), con categoría I y categoría II explicado a que las instituciones bancarias reflejaron factores de protección muy aceptables dado a la calidad y el tipo de instrumentos, mientras que el restante (93.92%), de este porcentaje el (88.61%), corresponden a inversiones en Fideicomiso de desarrollo inmobiliario y participación en la adquisición de un porcentaje importante en empresa líder de la producción de cemento, además una participación menor (5.17%) en el sector salud. Tomando en consideración lo antes expuesto, el perfil de la cartera de inversiones mantuvo un riesgo conservador a mayo 2025.

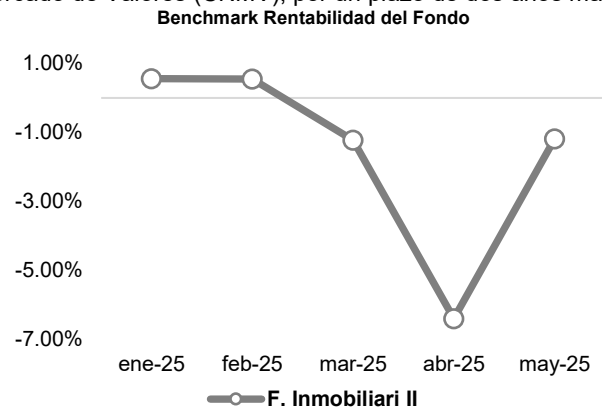
² La evaluación del nivel de riesgo crediticio de la cartera de inversiones se realizó tomando en cuenta las calificaciones públicas de los instrumentos que forman parte del portafolio de inversiones. Se debe mencionar que las calificaciones otorgadas por otras empresas calificadoras de riesgo no son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

Análisis de Riesgo de Mercado

Tasas de Interés

El Fondo tiene como su principal riesgo de mercado la variación de los activos inmobiliarios en los que invierte, los mismos son comparados con las Tasas de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecaria (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 alta calidad crediticia. Las fluctuaciones de las tasas de retorno afectan en la valoración de los títulos invertidos (certificados de depósitos). Si existe la posibilidad discontinuación de la publicación de las tasas por parte del Banco Central, la administración del Fondo procedería informar al ente regulador (SIMV) y proceder cambiar el benchmark.

Al 31 de mayo del 2025, la tasa efectiva de rendimiento respecto al benchmark del fondo se ubicó en (-1.19%), 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, dicha periodo podrá se prorrogado de manera excepcional por el Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNMV), por un plazo de dos años más.



Fuente: BCRD / Elaboración: PCR

Duración promedio a largo plazo del portafolio. A la fecha de análisis, el Fondo registró una duración de 25 días, esto como resultado de los saldos mantenidos en bancos, en tanto que el (94.11%), esta colocado en instrumentos de renta fija, por la adquisición del (29.56%) del paquete accionario de empresa líder en la producción de cemento, con un plazo de inversión mayor a 10 años, así como por la adquisición del (27.50%) del paquete accionario en el sector salud. También, se considera inversión de renta fija por (5.75%), por inversión de capital equivalente al (50.00%) en fideicomiso de desarrollo inmobiliario, colocando así los activos del fondo en objetos según la naturaleza para la cual fue creada el fondo.

Detalle de pasivos

Al cierre de mayo 2025, los pasivos totalizaron DOP5,075.69 millones, por el incremento en por cuentas por pagar DOP4.54 millones, por cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a relacionadas, en menor participación se encuentran la cuenta de acumulaciones por pagar y otros pasivos. En conclusión, el fondo ha mantenido una estructura de total de pasivos que ha ido incrementando con la colocación de los nuevos tramos y manteniendo la empresa 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 los aportantes del Fondo.

El Fondo es de modalidad cerrada; por lo que, el riesgo de liquidez de concentración de cuotas por partícipes del Fondo no procedería, debido a que los aportantes solo podrían liquidar sus aportes en el mercado secundario. Dado a la poca historia de los Fondos Cerrados en el Mercado de Valores Dominicano; y, por lo tanto, poca profundidad, aún mantienen volatilidad en sus niveles de liquidez 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.

Al cierre de mayo 2025, los activos líquidos mantenidos en el fondo representan el (5.89%), mantenidos en bancos locales. En conclusión, el fondo cuenta con adecuada liquidez de acuerdo con la cartera de su portafolio de inversiones, producto de los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública. En caso de que el Fondo obtenga beneficios líquidos, éstos podrán ser distribuidos parcial o totalmente de manera anual considerando como fecha de corte el último día hábil del año. En caso de que se realicen pagos de dividendos, se realizará en los primeros 140 días calendarios de cada año fiscal, posteriores a la fecha de corte.

En cuanto al endeudamiento.

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

Características de los partícipes

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

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

Características de los aportantes

Al cierre de mayo 2025, el fondo cuenta con 12 inversionistas profesionales.

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.

Patrimonio de los aportantes

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

Al cierre de mayo 2025, el total patrimonio aportantes se situó en DOP2,831.18 millones, manteniéndose concentrado en las cuotas de participación, equivalente a DOP2,926.50 millones, dichas cuotas corresponde a doce inversionistas profesionales, seguido de los resultados acumulados DOP24.44 millones; en tanto que se observan perdidas del periodo por DOP19.21 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 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

PCR considera adecuado el desempeño financiero del fondo, destacando el constante incremento en los ingresos por ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados, intereses ganados sobre prestamos; es importante destacar el peso de los gastos operativos, mostrando a la fecha de análisis una utilidad operativa negativa, se espera un incremento en los ingresos a medida de la colocación de nuevos tramos de emisión.

En tanto que los gastos operativos sumaron DOP20.56 millones, ya que la cuenta de omisiones por administración y desempeño sumaron DOP19.20 millones y gastos generales y administrativos por DOP1.36 millones, mostrando una utilidad negativa a la fecha de análisis. En tanto que se observa una pérdida neta de DOP19.21 millones, que adicional a lo ya mencionado de la utilidad operativa, se consideran los otros ingresos por DOP8.89 millones, ganancia en

instrumentos a VR con cambios en resultados DOP2.28 millones y una pérdida en cambio de moneda extranjera DOP9.81 millones, se espera un incremento en los ingresos a medida de 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., Autoprotection, 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. | • Autonovo, S.R.L. |
| • ARS Universal, S.A. | • Administraciones Universal, S.A. |
| • Fiduciaria Universal, S.A. | • UNIT, S.A. |
| • Asistencia Universal, S.A. | • Autoprotection, S.A. |
| • Suplidora Propartes, S.A. | |

Información financiera de la AFI

Estado de situación financiera

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

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

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

Información financiera de la AFI

Estado de Resultado

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

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

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

Resumen del Reglamento Interno sobre el Portafolio de Inversión

Límites de Inversión Respecto al Portafolio		
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo 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:	0.00%	40.00%
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.		

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.-24	may-24	may-25
Total Activos	2,426,645	15,062	2,836,259
Activos Circulantes	276,201	15,062	2,836,259
Efectivo y equivalentes	220,570	5,000	3,750
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	55,526	-	2,668,914
Inversiones a costo amortizado	-	10,062	163,184
Gastos pagados por adelantado	105	-	410
Préstamos y otras cuentas por cobrar	-	-	1
Activos no circulantes	2,150,443	-	-
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	2,150,443	-	-
Total Pasivos	4,837	486	5,076
Pasivos circulantes	4,837	486	5,076
Cuentas por pagar proveedores	4,819,241	486,066	5,024,746
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	17,805	-	50,942
Patrimonio Aportantes	2,421,808	14,576	2,831,183
Cuotas de participación	2,485,835	14,649	2,926,499
Valor pagado en exceso del valor nominal	(88,469)	-	(100,548)
Resultados acumulados	-	-	24,441
Resultados del ejercicio	24,441	(73)	(19,209)
Patrimonio Aportantes + Total Pasivos	2,426,645	15,062	2,836,259

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

Estado de Situación (Valores en miles)

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I			
Valores en DOP	dic-24	may-24	may-25
Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6,056	-	-
Intereses ganados	20,620	-	-
Total ingresos	26,676	-	-
Gastos operativos	(10,457)	(134)	(20,564)
Comisiones por administración y desempeño	(8,687)	(24)	(19,201)
Gastos generales y administrativos	(1,770)	(110)	(1,363)
Utilidad operativa	16,219	(134)	(20,564)
-	-	-	-
Otros Ingresos y Gastos	8,222	61	1,355
Ingresos financieros	-	-	8,892
Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	-	62	2,276
Ganancia (pérdida) en cambio de moneda extranjera, neta	8,222	(1)	(9,813)
Utilidad (Pérdida), neta	24,441	(73)	(19,209)

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