

Santo Domingo, D.N  
04 de febrero 2026.

Señor  
**Ernesto A. Bournigal Read**  
Superintendente  
Superintendencia de Valores de la República Dominicana  
Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue

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

Copia a: **Sra. Elianne Vilchez Abreu**  
Gerente General, Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A.  
(BVRD)

Referencia: Hecho Relevante Informe de Calificación de Riesgos del Fondo De Inversión  
Cerrado De Desarrollo Universal I (SIVFIC-079)

Estimados señores,

Luego de saludarles, la **Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A.** (AFI Universal), inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVAF-009, en calidad de gestora del **Fondo De Inversión Cerrado De Desarrollo Universal I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-079, en cumplimiento con el artículo 241y 354 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, y el reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV) en su artículo 22, sobre otras clasificaciones de hechos relevantes en la sección "b", esta sociedad tiene a bien notificar como hecho relevante el Informe semestral de Calificación de Riesgos correspondiente al período julio-diciembre 2025, emitido por **Pacific Credit Rating (PCR)**. El cual ratifica la calificación de Riesgo de Crédito "boAf" asignada al Fondo. Anexamos a la presente el referido informe.

Se despide atentamente,



**Diego Mera**  
Vicepresidente Ejecutivo

Anexos: Citados. -

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I

Comité No. 11/2026

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

Fecha de comité: 30 de enero de 2026

Información cualitativa al: 30 de noviembre del 2025.

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Fondos de Inversión / República Dominicana

### Equipo de Análisis

 Elminson De Los Santos  
 Analista Principal  
[esantos@ratingspcr.com](mailto:esantos@ratingspcr.com)

 Álvaro Castro  
 Director de Análisis  
[acastro@ratingspcr.com](mailto:acastro@ratingspcr.com)

(+809) 373-8635

HISTORIAL DE CALIFICACIONES			
Fecha de información	may-25	nov-25	
Fecha de comité	24/07/2025	30/01/2026	
Riesgo Integral – SIVFIC-079	do C2f	do C2f	
Riesgo Fundamental – SIVFIC-079	do Af	do Af	
Riesgo de Mercado – SIVFIC-079	do C2	do C2	
Riesgo Fiduciario – SIVFIC-079	do Afi	do Afi	
Escala Resumen – SIVFIC-079	do Af	do Af	

### Significado de la calificación

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

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

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

**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 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 30 de noviembre del 2025**. 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

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

### Riesgo Fundamental:

**Calidad crediticia alta del portafolio de inversiones.** Al 30 de noviembre 2025, el fondo presentó un total de activos por DOP3,048.20 millones, para un incremento de DOP736.57 millones (+31.86%), por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados que se colocó en DOP3,019.48 millones, el cual representa el 99.07%, del portafolio de inversiones, por la adquisición del 29.56% de empresa tenedora conformada para 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 la 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, Medicollect, 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 (RFPP)<sup>1</sup> de PCR mostró un portafolio de inversiones por efectivo mantenido en bancos locales y fondos de inversión con una participación de 0.93%, 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 99.07%, corresponde a acciones comunes ente objeto de inversión del fondo (empresa líder del sector cemento, fideicomiso de desarrollo inmobiliario y participación en el sector salud. Tomando en consideración lo antes expuesto, el perfil de la cartera de inversiones mantuvo un riesgo conservador a noviembre 2025.

### Riesgo de Mercado:

#### Portafolio de largo plazo.

El fondo el portafolio de inversión corresponde a acciones comunes y valores representativos de capital donde el (99.01%), está colocado en inversiones en renta variable (valores representativos de capital), a la fecha de análisis el (70.24%) 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 (23.97%) 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 (4.80%) del paquete accionario de IDA Healthcare, empresa del sector salud.

**Rentabilidad de la cartera del fondo.** Al 30 de noviembre del 2025, la tasa efectiva de rendimiento respecto al benchmark del fondo a un año se ubicó en -0.67%, mientras que la rentabilidad a un mes se situó en -1.84%, destacando la alta calidad de los activos en lo que invierte el fondo. Es importante destacar, que el fondo revaloriza su portafolio una vez al año en diciembre mediante valoración profesional externa. Por tanto, la rentabilidad 30 días anualizada al cierre de diciembre 2025 se colocó en (2,439.55%); mientras que la rentabilidad a 365 días real (28.23%), siendo este el rendimiento efectivo del año completo; adicionalmente se observa un patrón típico en el período enero-noviembre muestra pérdidas por costos fijos sin revalorización, por lo que a diciembre se reconocen ganancias anuales acumuladas. 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.

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

## Riesgo Fiduciario.

**Trayectoria 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 a la calificación

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

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

## Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la 'Metodología para Calificación de Riesgo de Fondos de Inversión' vigente aprobado en fecha 09 de septiembre 2016.

## Información utilizada para la Calificación

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

## Panorama Internacional - América Latina y el Caribe<sup>2</sup>

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

## Perspectiva

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

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

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

### **Riesgos potenciales:**

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

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

### **Contexto Económico Local**

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

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

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

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

### **Reseña y Descripción del Fondo**

**El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo 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 30 de noviembre de 2025, el fondo ha colocado 317,404.00 cuotas, quedando pendiente de emitir 1,185,596 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

<b>Tipo de Fondo</b>	Valores representativos de Deuda y Capital para el Desarrollo de Proyectos	<b>Clase de Fondo</b>	Cerrado
<b>Sociedad Administradora</b>	AFI Universal	<b>Custodio</b>	CEVALDOM, S. A.
<b>Inicio de Operaciones</b>	26-04-2024	<b>Dividendos</b>	Anual
<b>Inversión mínima</b>	DOP10,0000.00	<b>Valor cuota al cierre</b>	DOP9,558.18
<b>Patrimonio</b>	DOP3,033,943,558.79	<b>Rentabilidad 365 días</b>	0.04%
<b>Cuotas de participación</b>	1,500,000	<b>Rentabilidad nominal 90 día</b>	0.10%
<b>Duración</b>	30 años	<b>Dividendo por cuota</b>	N/A
<b>Numero de Participe</b>	15 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 30 de noviembre 2025, el fondo presentó un total de activos por DOP3,048.20 millones, en comparación al periodo anterior (noviembre 2024: DOP2,311.63 millones), para un incremento de DOP736.57 millones (+31.86%), por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados que se colocó en DOP3,019.48 millones, el cual representa el 99.07% del portafolio de inversiones, por la adquisición del 29.56% de empresa tenedora conformada para 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, Medicollect, 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 DOP27.22 millones, por inversiones en instituciones bancarias locales con una calificación alta; mientras que los préstamos y otras cuentas por cobrar se situaron en DOP1.26 millones; en tanto que los gastos pagados por adelantado representaron DOP245.72 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)<sup>3</sup> de PCR mostró un portafolio de inversiones por efectivo mantenido en bancos locales y fondos de inversión con una participación de 0.93%, 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 99.07%, 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). Tomando en consideración lo antes expuesto, el perfil de la cartera de inversiones mantuvo un riesgo conservador a noviembre 2025.

## **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 *benchmark*.

**Rentabilidad de la cartera del fondo.** Al 30 de noviembre del 2025, la tasa efectiva de rendimiento respecto al benchmark del fondo a un año se ubicó en -0.67%, mientras que la rentabilidad a un mes se situó en -1.84%, destacando la alta calidad de los activos en lo que invierte el fondo. Es importante destacar, que el fondo revaloriza su portafolio una vez al año en diciembre mediante valoración profesional externa. Por tanto, la rentabilidad 30 días anualizada al cierre de diciembre 2025 se colocó en (2,439.55%); mientras que la rentabilidad a 365 días real (28.23%), siendo este el rendimiento efectivo del año completo; adicionalmente se observa un patrón típico en el periodo enero-noviembre muestra pérdidas por costos fijos sin revalorización, por lo que a diciembre se reconocen ganancias anuales acumuladas. 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.**

El fondo el portafolio de inversión corresponde a acciones comunes y valores representativos de capital donde el (99.01%), está colocado en inversiones en renta variable (valores representativos de capital), a la fecha de análisis el (70.24%) 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 (23.97%) 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 (4.80%) del paquete accionario de IDA Healthcare, empresa del sector salud.

<sup>3</sup> 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 noviembre 2025, los pasivos totalizaron DOP14.26 millones, en comparación al periodo anterior (septiembre 2024: DOP4.79 millones), para un incremento de DOP9.46 millones, por la variación en las cuentas por pagar, que se colocaron en DOP14.26 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 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 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 2025, los activos líquidos mantenidos en del fondo totalizaron DOP29.46 millones y representan el 0.97%, 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 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 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.

## **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 30 de noviembre 2025; el 99.84% del portafolio está colocado en pesos dominicanos representando DOP3,043.05 millones; mientras que el porcentaje restante 0.16%, está colocado en dólares de los Estados Unidos, equivalente a DOP4.73 millones, lo que una participación por moneda de acuerdo al reglamento de 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 noviembre 2025, el total patrimonio aportantes se situó en DOP3,033.94 millones, en comparación al periodo anterior (septiembre 2024: DOP2,306.84 millones), para un aumento de DOP727.11 millones (+31.52%), manteniéndose concentrado en las cuotas de participación, equivalente a DOP3,167.5 9millones, dichas cuotas corresponden a quince (15) inversionistas profesionales, seguido de los resultados acumulados DOP24.44 millones; en tanto que se observan perdidas del periodo por DOP49.96 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 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 que el desempeño financiero del fondo es el esperado, destacando el constante incremento en los ingresos por ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados e 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.

Los ingresos financieros se colocaron en DOP10.52 millones, mostrando una contracción de DOP7.19 millones; en tanto que los gastos operativos sumaron DOP50.55 millones, ya que la cuenta de comisiones por administración y desempeño sumaron DOP45.00 millones y gastos generales y administrativos por DOP5.55 millones, mostrando una utilidad negativa a la fecha de análisis. En tanto que se observa una pérdida neta de DOP47.96 millones, que adicional a lo ya mencionado de la utilidad operativa, se consideran los otros ingresos por DOP7.93 millones, por ganancia (pérdida) en instrumentos a valor razonable con cambios en resultados DOP2.46 millones y una pérdida en cambio de moneda extranjera DOP10.39 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 realiza reuniones con carácter ordinario y extraordinario. Las convocatorias ordinarias son efectuadas después de transcurrido los cuatro meses del cierre fiscal y tienen las siguientes atribuciones: conocer de los resultados del periodo, 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 tiene 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 deben 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 es el veedor permanente de garantizar el cumplimiento de las responsabilidades a cargo del administrador, gestor de financiamientos, comité de inversiones y tiene a su cargo la administración de los conflictos de intereses. Es 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.
- Autoprotection, 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, estos 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
<b>Tipo de Instrumento</b>		
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%
<b>Según Moneda</b>		
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%
<b>Por Plazo</b>		
Menos 365 días	0.00%	40.00%
Mayor 365 días	0.00%	40.00%
<b>Por Concentración</b>		
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%
<b>Según Mercado</b>		
Inversiones en valores emitidos en el territorio nacional	100.00%	100.00%
<b>Por Vinculación</b>		
Vinculados a la Sociedad administradora	0.00%	20.00%
Vinculados a Miembros del comité de inversiones	0.00%	0.00%
<b>Por Sector de activo inmobiliario</b>		
Comercio, Hoteles, Viviendas, Industrias, Construcción, Combustibles, etc.	0.00%	40.00%
<b>Límites de Liquidez</b>		
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%
<b>Por calificación de riesgo</b>		
<b>Sin calificación de riesgo grado de inversión requerida:</b> entidades objeto de inversión	0.00%	100.00%
<b>Sin calificación de riesgo grado de inversión requerida:</b> 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%
<b>Con calificación de riesgo grado de inversión requerida para emisor o la entidad de intermediación financiera:</b>	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.	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)**

<b>Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I</b>			
<b>Valores en DOP</b>	<b>dic.-24</b>	<b>nov-24</b>	<b>nov-25</b>
<b>Total Activos</b>	<b>2,426,645</b>	<b>2,311,632</b>	<b>3,048,203</b>
<b>Activos Circulantes</b>	<b>276,201</b>	<b>2,311,632</b>	<b>3,048,203</b>
Efectivo y equivalentes	220,570	1,453,058	27,216
Préstamos y otras cuentas por cobrar	-	-	1,263
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	55,526	121,453	3,019,478
Inversiones a costo amortizado	-	736,801	-
Gastos pagados por adelantado	105	320	246
<b>Activos no circulantes</b>	<b>2,150,443</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	2,150,443	-	-
<b>Total Pasivos</b>	<b>4,837</b>	<b>4,795</b>	<b>14,259</b>
<b>Pasivos circulantes</b>	<b>4,837</b>	<b>4,795</b>	<b>14,259</b>
Cuentas por pagar proveedores	4,819,241	4,794,770	14,259,410
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	17,805	48	-
<b>Patrimonio Aportantes</b>	<b>2,421,808</b>	<b>2,306,837</b>	<b>3,033,944</b>
Cuotas de participación	2,485,835	2,393,397	3,167,591
Valor pagado en exceso del valor nominal	(88,469)	(85,090)	(110,128)
Resultados acumulados	-	-	24,441
Resultados del ejercicio	24,441	(1,469)	(47,961)
<b>Patrimonio Aportantes + Total Pasivos</b>	<b>2,426,645</b>	<b>2,311,632</b>	<b>3,048,203</b>

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

**Estado de Resultados  
(Valores en miles)**

<b>Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I</b>			
<b>Valores en DOP</b>	<b>dic-24</b>	<b>nov-24</b>	<b>nov-25</b>
Ingresos financieros	6,056	17,705	10,519
Intereses ganados	20,620	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>26,676</b>	<b>17,705</b>	<b>10,519</b>
<b>Gastos operativos</b>	<b>(10,457)</b>	<b>(6,556)</b>	<b>(50,552)</b>
Comisiones por administración y desempeño	(8,687)	(5,161)	(44,998)
Gastos generales y administrativos	(1,770)	(1,394)	(5,554)
<b>Utilidad operativa</b>	<b>16,219</b>	<b>11,150</b>	<b>(40,033)</b>
<b>Otros Ingresos y Gastos</b>	<b>8,222</b>	<b>(12,619)</b>	<b>(7,929)</b>
Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	-	5,237	2,459
Otros gastos y pérdidas	8,222	(17,856)	(10,387)
<b>Utilidad (Pérdida), neta</b>	<b>24,441</b>	<b>(1,469)</b>	<b>(47,961)</b>

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