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

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

Atención:	**Sra. Olga Nivar Dirección de Oferta Pública.**
Copia:	**Sra. Elianne Vilchez Abreu, Gerente General** **Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana**
Referencia:	**Hecho relevante Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes Fondo SIVFIC-032.**

Estimados señores;

Luego de saludarles, la sociedad **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL, S. A. (AFI UNIVERSAL),** inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-009, en cumplimiento las disposiciones del literal u) del Artículo 24 del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV), tiene a bien informar como Hecho Relevante a esta Superintendencia, al Mercado de Valores y al público en general, la emisión del Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes para el período julio-septiembre 2026, correspondiente al **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-032. Las citadas publicaciones pueden ser visualizadas a través de nuestra página web: www.afiuniversal.com.do.

Sin más sobre el particular, se despide.

Cordialmente,

ALEJANDRO JOSE RUIZ LEON

Digitally signed by ALEJANDRO JOSE RUIZ LEON
Date: 2026.11.05 15:03:47 -04'00'

540 AFI UNIVERSAL.

Alejandro Ruiz
Director de Estructuración

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

INFORME TRIMESTRAL

Período: julio - septiembre 2026

Representante Común de Aportantes

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Número de Registro en la Superintendencia de Valores **SIVFIC-032**

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. 4

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación. 6

c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora; 7

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa; 7

e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión; 7

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado; 8

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía. 8

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo). 10

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 12

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. 13

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda 14

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. 15

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. 18

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. 18

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). 18

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 18

q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo del Fondo. 19

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros). 19

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión. 19

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión. 19

u) Otros..... 21

INFORME

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

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

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

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

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

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. **(AFI Universal)** es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente Núm. 1-30-96368-1. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país; en consecuencia, para realizar actividades de inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en registro de la SIMV bajo el número SIVAF-009 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I**, la **Emisión Única del programa de emisiones de 100,000 Cuotas de Participación**, con el Número de Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. Núm. **(SIVFIC-032),** por un valor total de hasta **US$100,000,000.00** compuesto por tramos. Fue aprobada por la Tercera Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 13 de febrero del año 2018 (R-CNV-2018-03-FI) y autorizada por Acta de Reunión Extraordinaria del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) de fecha 23 de junio de 2017.

El fondo conto con 3 años, una vez iniciada la etapa operativa, para adecuarse a la política de inversión. El 27 de septiembre del 2018 inició la etapa operativa. Por lo que **el 27 de septiembre del 2021 finalizó el período de adecuación** de 3 años para que el Fondo pueda estar completamente adecuado a su política de inversión, luego de iniciada su etapa operativa. Este evento fue debidamente informado mediante hecho relevante al público en general.

El Fondo tiene como objeto ofrecer una alternativa a inversionistas para generar ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana propiedad del Fondo

de inversión, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles destinados a los sectores de comercio, comunicaciones, electricidad, gas, agua, educación, hoteles, bares, restaurantes, intermediación financiera, seguros, servicios de servicio de salud, administración pública, zonas francas, transporte y almacenamiento, construcción, industria manufacturera, agropecuaria, artes, entretenimiento, recreación, actividades administrativas y servicios de apoyo. De igual forma, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del 20% de su portafolio en instrumentos financieros, como valores de oferta pública de renta fija y variable, así como otros valores o bienes que autorice la Superintendencia mediante norma de carácter general.

Las cuotas del Fondo se expresan en dólares de los Estados Unidos de América (USD). A los efectos de la valoración, la contabilidad se realiza en dólares estadounidenses. Los activos del fondo, así como el valor de las cuotas, se expresan en dólares estadounidenses, haciendo el debido asiento en aquellas partidas que por estar expresadas en moneda diferente tenga que ajustarse por efecto de la fluctuación de la moneda según se indica en el artículo 81 de la Norma que regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión. Para estos casos se empleará la tasa de cambio de venta del día hábil anterior, conforme la publicación del Banco Central de la República Dominicana de la tasa de cambio del dólar de referencia del mercado spot.

El Fondo utilizará el **Indicador comparativo de rendimiento (Benchmark) la Tasa Prime de Estados Unidos** del mes a comparar **más ciento cincuenta puntos básicos (150pbs), equivalente a 1.5%.** La Tasa Prime de los Estados Unidos de América se extrae mediante el promedio de la tasa prime de los 10 bancos principales de ese país y es realizada y publicada por el Wall Street Journal.

La duración del Fondo es de 15 años a partir de la emisión del primer tramo de la emisión única del programa de emisiones que fue el **31 de agosto del 2018.** Por lo que la fecha de vencimiento es el **31 de agosto del 2033.**

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 adquisición de los inmuebles requiere dos 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 del bien inmueble, para estos efectos, será el menor valor de los consignados en estas valoraciones, conforme se establece en el artículo 172, de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de inversión. El valor final del inmueble incluirá los honorarios por servicios legales, los impuestos y costos por traspaso y otros costos atribuibles a la transacción de compra.

En caso de la venta de los inmuebles, el precio a ofertarse también deberá estar sustentado por 2 tasaciones realizadas por los profesionales descritos en él, párrafo anterior.

Las tasaciones actualizadas de los inmuebles del Fondo son las siguientes:

Inmuebles	Reconocimiento Inicial		Valor USD Tasación 2024	Valor USD Tasación 2025
	Fecha Adquisición	Valor USD		
Torre Lincoln Mil57	28-sep-18	24,833,189.29	28,640,000.00	29,150,000.00
Torre Universal Punta Cana	1-jul-19	5,900,000.00	8,071,000.00	8,600,000.00
Torre Universal Santo Domingo	19-feb-20	25,000,000.00	29,000,000.00	31,300,000.00
Torre Universal Santiago (Pisos 1B, 4A,5A Y 6A)	30-nov-20	11,410,000.00	14,149,400.00	14,811,400.00
Edificio Parque Corporativo GES	26-feb-21	6,800,000.00	9,010,600.00	9,410,000.00
Edificio Universal Zona Oriental	26-feb-21	5,500,000.00	7,268,500.00	7,567,300.00
Edif. Seguros Universal (Av. Lope de Vega)	23-jul-21	11,450,000.00	14,393,700.00	14,966,800.00
Galerías 44	12-nov-21	11,200,000.00	13,000,000.00	13,600,000.00
Plaza Paseo Puerto Plata, Sector Bayardo, República Dominicana	19-dic-24	1,250,000.00	1,256,300.00	1,313,000.00
Locales L-N1-08, L-N1-13 (13a y 13b), L-N2-12, L-N2-14 y L-N2-15, L-N2-05, L-N2-06, L-N2-L-N1-17 Plaza Paseo 27 Sector Colinas.	7-ago-25	5,147,133.21	-	7,200,000.00
Total (USD)		**108,490,322.50**	**124,789,500.00**	**137,918,500.00**

Verificamos que el Fondo ha cumplido con lo establecido su Reglamento Interno, constatando que las tasaciones se encuentran debidamente documentadas.

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

El Ejecutivo de Control Interno tiene la responsabilidad de emitir una opinión técnica sobre la gestión administrativa, contable, de negocios, de inversiones y operativa de la Sociedad Administradora y los Fondos bajo su gestión, conforme a los lineamientos establecidos en la norma de referencia.

Con base en el informe emitido al **30 de septiembre del 2026,** se concluye que la Administradora ha cumplido con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, según la información proporcionada por las áreas correspondientes y validada por los procedimientos de control interno establecidos.

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

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

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

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

En relación con las recomendaciones formuladas por los auditores externos en la carta de gerencia correspondiente al ejercicio 2025, la Sociedad Administradora informó que se encuentra implementando mejoras relacionadas con el reconocimiento de dividendos y que está trabajando en la revisión y clasificación contable de los depósitos recibidos de clientes.

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;

Durante el trimestre en cuestión la Administradora del Fondo nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como Representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno y Normativas del Mercado.

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

La Sociedad Administradora elegiría mediante licitación la entidad aseguradora que emitirá las pólizas requeridas para los bienes inmuebles que integran el portafolio del Fondo, que debe 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, tamaño de la compañía, calidad y precio de los servicios, servicios de asesoría brindados.

Los tipos de coberturas que se podrán contratar son: **Incendio, Terremoto, Inundación y Huracanes. El valor asegurado se revisa anualmente,** tomando como base la valoración anual realizada a los inmuebles.

Obtuvimos de parte de la gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y

presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación de No. Póliza, descripción y Vigencia:

INMUEBLE	POLIZA #	COBERTURA	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA
Lincoln 1057	01-143647	Propiedad Muebles e Inmuebles, Edificación y Maquinarias y equipos.	Desde 31/12/2025 Hasta **31/12/2026**	21,546,253.36
Punta Cana				4,122,526.80
Torre Universal STGO.				14,997,340.96
Torre Universal SD.				21,531,245.75
Galerías 44				7,508,838.95
Zona Oriental				4,454,562.66
Edificio Ges				3,932,613.25
Centro de Servicios Lope de Vega				2,795,112.37
Oficina Paseo Puerto Plata				337,353.70
Oficina Banco Popular (Paseo 27)				1,006,826.84
Oficina Seguros Universal (Paseo 27)				334,273.22
Local Tacol Bell (Paseo 27)				491,401.25
Local L-N2-12 Desocupado				663,491.74
Local Starbucks y Lo Muyayo				1,180,702.47
Lab Referencia Local L-N2-15				2,325,631.03
L-N2-14 Lab. Referencia				616,773.29
TOTAL USD$				**87,844,947.64**

Además, los inmuebles cuentan con cobertura por Responsabilidad Civil, y Responsabilidad Civil en Exceso.

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

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).

El fondo contó con 3 años, una vez iniciada la etapa operativa, para adecuarse a la política de inversión. El 27 de septiembre del 2018 inició la etapa operativa. Por lo que **el 27 de septiembre del 2021 finalizó el período de adecuación** de 3 años para que el Fondo pueda estar completamente adecuado a su política de inversión, luego de iniciada su etapa operativa. Este evento fue debidamente informado mediante hecho relevante al público en general.

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

Hecho relevante	Fecha de comunicación	Situación informada	Límite máximo	Resultado	Inicio del exceso
03-2026-004110	2/7/2026	Exceso de concentración de liquidez en una entidad vinculada.	50.00%	61.04%	1/7/2026
03-2026-004131*	3/7/2026	Adecuación del exceso el 03/07/2026, según la Administradora.	50.00%	23.03%	1/7/2026
03-2026-004497	15/07/2026	Exceso de concentración de liquidez en una entidad vinculada.	50.00%	83.02%	14/07/2026
03-2026-004550	17/07/2026	Adecuación del exceso el 16/07/2026.	50.00%	9.46%	14/07/2026
03-2026-005294	7/8/2026	Exceso de concentración de liquidez en una entidad vinculada.	50.00%	70.73%	4/8/2026
03-2026-005384*	11/8/2026	Adecuación del exceso el 07/08/2026.	50.00%	42.49%	4/8/2026
03-2026-006126	17/09/2026	Exceso de concentración de liquidez en una entidad vinculada.	50.00%	69.85%	16/09/2026
03-2026-006136	18/09/2026	Adecuación del exceso el 17/09/2026.	50.00%	18.13%	16/09/2026

03-2026-006220	29/09/2026	Exceso de concentración de liquidez en una entidad vinculada.	50.00%	63.54%	28/09/2026
03-2026-006257	30/09/2026	Adecuación del exceso el 29/09/2026.	50.00%	14.05%	28/09/2026

***Nota:** En relación con los hechos relevantes núm. 03-2026-004110 y 03-2026-004131, la Sociedad Administradora aclaró que el exceso inició el 1 de julio y fue subsanado el 3 de julio de 2026, en lugar del 25 de junio indicado como fecha de adecuación en el hecho relevante núm. 03-2026-004131.

Asimismo, respecto al hecho relevante núm. 03-2026-005384, la Administradora indicó que el exceso inició el 4 de agosto de 2026, y no el 14 de julio señalado en la comunicación, y que fue subsanado el 7 de agosto de 2026.

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

Por Tipo	Límite Reglamentario	Cumplimiento Q1-2026	Cumplimiento Q2-2026	Cumplimiento Q3-2026
Por Tipo de Instrumento				
En depósitos en cuentas bancarias de ahorro y/o corrientes de entidades de intermediación financieras.	0% a 20%	✓	✓	✓
Valores representativos del sector privado, inscritos en el Registro del Mercado de Valores.	0% a 20%	✓	✓	✓
Por Inversiones Inmobiliarias				
Inversión mínima en activos inmobiliarios	80% a 100%	✓	✓	✓
Por activo inmobiliario individual	0% a 65%	✓	✓	✓
Por arrendatario o usuario de inmuebles	0% a 65%	✓	✓	✓
Total arrendatario por grupo	0% a 100%	✓	✓	✓
Por arrendatario o usuario de inmuebles grupo de riesgo (filiales, casa matriz, etc.) (Sin calificación)	0% a 65%	✓	✓	✓
Por arrendatario o usuario de inmuebles grupo de riesgo (filiales, casa matriz, etc.)	0% a 65%	✓	✓	✓
Por arrendatario o usuario de inmuebles grupo de riesgo (filiales, casa matriz, etc.) si tiene calificación de riesgo grado de inversión.	0% a 100%	✓	✓	✓
Por Tipo de Inmueble				

Torres empresariales y corporativas	0% a 100%	✓	✓	✓
Por Tipo de Moneda				
Peso dominicano (RD$)	0% a 20%	✓	✓	✓
Dólar estadounidense (USD)	0% a 100%	✓	✓	✓
Por Concentración				
Emisor, Grupo Financiero o económico en inversiones fuera del sector inmobiliario	0% a 20%	✓	✓	✓
Por Tipo de Emisor				
Misma emisión de valores de deuda de oferta pública.	0% a 40%	✓	✓	✓

Conforme a la revisión realizada, al cierre del trimestre el portafolio se encontraba alineado con los límites establecidos en el Reglamento Interno. Los excesos temporales de liquidez comunicados durante el período fueron posteriormente corregidos por la Sociedad Administradora.

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

Se verificó la colocación de las cuotas de participación del Fondo mediante la revisión de los Avisos de Colocación Primaria y de los Hechos Relevantes remitidos por la Sociedad Administradora. Conforme a la información evaluada, el programa de emisiones autorizado por **100,000 cuotas de participación** fue colocado en su totalidad, mediante distintos tramos, según se detalla a continuación:

Programa emisión autorizado por 100,000 cuotas		
Tramo	**Cuotas colocadas**	**Monto nominal colocado**
1ero	25,000	USD 25,000,000.00
2do	15,000	USD 15,000,000.00
3ero	22,944	USD 22,944,000.00
4to	10,000	USD 10,000,000.00
5to	27,056	USD 27,056,000.00

Total	**100,000**	**USD 100,000,000.00**

A continuación, se presenta información complementaria:

Concepto	Al 31 marzo 2026	Al 30 junio 2026	Al 30 Septiembre 2026
Valor cuota al cierre del trimestre	USD 1,399.85	USD 1,407.93	USD 1,412.94
Número aportantes del Fondo al cierre del trimestre	129	126	116
Fecha inicio del fondo	31 de agosto de 2018		
Fecha vencimiento del fondo	31 de agosto de 2033		

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

Patrimonio (USD)			Variación
Q1 2026	Enero	139,062,225.64	-0.12%
	Febrero	139,574,464.85	0.37%
	Marzo	139,985,530.98	0.29%
Q2 2026	Abril	139,920,163.60	-0.05%
	Mayo	140,363,592.66	0.32%
	Junio	140,793,926.09	0.31%
Q3 2026	Julio	140,371,612.59	-0.30%
	Agosto	140,835,141.29	0.33%
	Septiembre	141,293,941.37	0.33%

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

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.**

Calificación de Riesgo – Feller Rate

	Febrero 2026	Julio 2026
Cuotas	A+fa	A+fa

La calificación **"A+fa"** asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera madura y adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta proporción de activos inmobiliarios, una alta capacidad de generación de flujos y una acotada vacancia. Asimismo, que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece a Grupo Universal, un importante grupo económico del país. En contrapartida, la calificación considera un menor índice ajustado en relación con el segmento comparable, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, el mercado de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

Ver en **anexo** calificación de riesgo más reciente.

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

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

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

El Fondo podrá endeudarse por razones distintas a las establecidas en el párrafo precedente como parte de su estrategia y funcionamiento con el objetivo de incrementar el retorno potencial del portafolio de inversión en estos casos, **la deuda no podrá ser superior al 50% del patrimonio del Fondo.** La moneda de contratación de las deudas del fondo será en dólares norteamericanos (USD). No existe un plazo definido del endeudamiento.

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

La Sociedad Administradora ha cumplido con sus obligaciones de remisión de información periódica correspondiente al fondo en cuestión, de acuerdo con lo que establece la normativa vigente.

A continuación, Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana del Fondo administrado:

Requerimientos / *Estatus*:

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

1) La composición del portafolio de inversión.

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

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

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

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

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

Mensual: La información mensual que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **julio-septiembre 2026** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano.

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

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

- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final).

- Composición de la cartera de inversiones.

Trimestral: La información trimestral que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **julio– septiembre 2026** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior.

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

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

- Estado de Cambio en el Patrimonio.

- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión.

Anual: La información anual correspondiente al período **2025**, que debe ser remitida al regulador, fue enviada en el plazo establecido del Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano Periodo 2026.

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

- Carta de Gerencia.

- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo.

- 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.

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

- Memoria Anual de los Fondos de Inversión**.**

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

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

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

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

Para el trimestre en cuestión no se reportaron irregularidades o incumplimientos por parte del Fondo, más allá de lo mencionado en este informe.

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

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 a 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 Folleto Resumido Informativo del Fondo.

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

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

Durante el trimestre en cuestión, el Emisor informó que, en la sesión celebrada el 14 de julio de 2026, el Consejo de Administración aprobó la siguiente composición del Comité de Inversiones del Fondo:

Nombre	Posición	Relación con AFI Universal	Derecho
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Presidente	Consejero Patrimonial – Externo	Voto
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro	Consejero Patrimonial – Externo	Voto
Gloria Luciano	Miembro	Interno – Vicepresidente de Contabilidad de Grupo Universal	Voto
Diego Luis Mera Fernández	Miembro	Interno – Vicepresidente Ejecutivo AFI Universal	Voto
Iván Antonio Estrella Vásquez	Miembro	Interno – Director ALM, Divisas y Valuación de Grupo Universal	Voto
Rafael Mejía Laureano	Miembro con voz sin voto	Interno – Vicepresidente de Inversiones AFI Universal & Administrador del Fondo	Voz sin voto

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

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

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o

suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.

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

Fecha de corte trimestre	Comisión de administración efectiva establecida	Comisión de administración máxima establecida	Cumplimiento
Marzo 2026	1.75%	3.00%	Cumple
Junio 2026	1.75%	3.00%	Cumple
Septiembre 2026	1.75%	3.00%	Cumple

***Nota:** La administradora del Fondo aprobó fijar la comisión de administración del Fondo en 1.75% sobre el patrimonio diario administrado.

Asi mismo, se revisaron los hechos relevantes mensuales publicados sobre la rentabilidad del Fondo versus su benchmark, en ese sentido, no se identificaron desviaciones que indiquen incumplimiento con lo establecido en el Reglamento Interno vigente del Fondo, conforme a la información evaluada. La evaluacion se detalla a continuacion:

Mes evaluado	Rentabilidad del mes	Benchmark/Tasa Prime EE. UU + 1.50%	Resultado frente al Benchmark
Enero 2026	2.84%	8.25%	Inferior al benchmark
Febrero 2026	4.80%	8.25%	Inferior al benchmark
Marzo 2026	3.46%	8.25%	Inferior al benchmark
Abril 2026	3.46%	8.25%	Inferior al benchmark
Mayo 2026	3.77%	8.25%	Inferior al benchmark
Junio 2026	3.73%	8.25%	Inferior al benchmark
Julio 2026	3.99%	8.25%	Inferior al benchmark
Agosto 2026	3.89%	8.25%	Inferior al benchmark
Septiembre 2026	3.96%	8.37%	Inferior al benchmark

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

Rendimiento efectivo	Al 31 marzo 2026	Al 30 junio 2026	Al 30 septiembre 2026
Últimos 30 días	3.50%	3.79%	4.04%
Últimos 90 días	3.72%	3.80%	3.13%
Últimos 180 días	13.61%	3.75%	3.45%
Últimos 365 días	8.93%	8.86%	8.34%

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

u) Otros.

- **Distribución de Dividendos:** El 100% de los beneficios líquidas podrán ser distribuir a los aportantes del fondo en dólares estadounidenses. En el caso de que el comité de inversiones decida no distribuir beneficios según lo dispuesto, deberá ser informado como un hecho relevante. Por otro lado, en caso de que el fondo no reciba beneficios no se distribuirán dividendos a favor de los aportantes por la que no será necesaria su publicación relevante.

    - La Administradora informó que el día 18 de junio del 2026, el Comité de Inversiones en reunión ordinaria, conoció las ganancias líquidas del Fondo correspondientes al corte del 30 de junio del 2026. En ese sentido, **los miembros del Comité de Inversiones del Fondo aprobaron por unanimidad de votos la distribución de US$900,000.00 equivalente a US$9.00 por cuota** a los aportantes con derecho a recibir beneficios al cierre del día hábil al pago efectivo de los dividendos el día 15 de julio de 2026.

- **Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes del Fondo:** celebrada mediante videoconferencia el día 21 de abril del año 2026.

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

Fecha Recepción	Numero Tramite	Descripción Hecho Relevante
9/30/2026	03-2026-006257	HECHO RELEVANTE ADECUACION DE EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032)

9/29/2026	03-2026-006220	HECHO RELEVANTE EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032)
9/18/2026	03-2026-006147	CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I.
9/18/2026	03-2026-006136	HECHO RELEVANTE ADECUACION EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032)
9/18/2026	03-2026-006131	HECHO RELEVANTE SOBRE LA DECISION DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS AL CIERRE DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2026 DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032).
9/17/2026	03-2026-006126	HECHO RELEVANTE EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032)
9/9/2026	03-2026-005872	PUBLICACION DEL INDICADOR DE COMPARACION DEL RENDIMIENTO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032).
8/11/2026	03-2026-005384	HECHO RELEVANTE ADECUACION EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032)
8/10/2026	03-2026-005351	PUBLICACION DEL INDICADOR DE COMPARACION DEL RENDIMIENTO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032).
8/7/2026	03-2026-005294	HECHO RELEVANTE EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032).
8/6/2026	03-2026-005285	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMUN DE APORTANTES FONDO SIVFIC-032.
7/30/2026	03-2026-005050	HECHO RELEVANTE DE ACTUALIZACION DE CALIFICACION DE RIESGO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032).
7/17/2026	03-2026-004550	HECHO RELEVANTE ADECUACION EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032)
7/15/2026	03-2026-004497	HECHO RELEVANTE EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032)
7/15/2026	03-2026-004496	CAMBIOS EN COMPOSICION DEL COMITE DE INVERSIONES FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032).
7/10/2026	03-2026-004261	PUBLICACION DEL INDICADOR DE COMPARACION DEL RENDIMIENTO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032).
7/3/2026	03-2026-004131	HECHO RELEVANTE ADECUACION EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032)
7/2/2026	03-2026-004110	HECHO RELEVANTE EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032)

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Aportantes

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

INFORME DE CALIFICACIÓN – JULIO 2026

Riesgo	02.Feb.2026	29.Jul.2026
Cuotas	A+fa	A+fa

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic.24	Dic.25	May.26
Activos administrados (MUS$)	133.003	147.036	147.595
Patrimonio (MUS$)	130.419	139.226	140.364
Valor Nominal Cuota (US$)	1.304,2	1.392,3	1.403,6
Rentabilidad Acumulada Cuota*	9,1%	9,3%	1,5%
Dividendo por Cuota (US$)	34	31	10
N° de Cuotas	100.000	100.000	100.000

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2024 y 2025 y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.
**Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior* (incluye dividendos).

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032) tiene como objetivo generar ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios ubicados en República Dominicana, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles destinados a distintos sectores económicos.

La calificación "A+fa" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera madura y adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta proporción de activos inmobiliarios, una alta capacidad de generación de flujos y una acotada vacancia. Asimismo, que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece a Grupo Universal, un importante grupo económico del país. En contrapartida, la calificación considera un menor índice ajustado en relación con el segmento comparable, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, el mercado de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal (AFI Universal, S.A.) perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, que posee más de 60 años de experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana; su principal inversión es Seguros Universal S.A., empresa líder en ese mercado. AFI Universal es calificada por Feller Rate en "AAaf".

El Fondo inició sus operaciones en septiembre de 2018. Al cierre de mayo de 2026 gestionó un patrimonio de US$140 millones, equivalente a cerca de un 18,9% del total de fondos inmobiliarios en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 7,3%, lo que fue explicado por revalorización de activos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 93,4% del total de activos y se componía de diez propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel acotado, alcanzando un 2,0%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 62,7% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una moderada diversificación.

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una alta generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos periódicamente. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. Durante el año 2025 el Fondo repartió dividendos de US$31 por cuota y en 2026 (hasta el cierre de mayo) ha repartido US$10 por cuota adicionales.

El Fondo ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 5,2% del patrimonio y correspondían a deudas financieras y, en menor medida, a distintas cuentas operativas. El reglamento permite un endeudamiento temporal accediendo a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse con el objetivo de incrementar el retorno potencial del portafolio de inversión por hasta un 50% del patrimonio. La tasa máxima a la que se financie no puede ser mayor a dos veces la última tasa activa promedio ponderado para créditos de los bancos múltiples publicada por el Banco Central al momento del endeudamiento.

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 28,7%, lo que corresponde a un retorno de 8,8% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio superior al segmento, aunque con mayor volatilidad, lo que se tradujo en un índice ajustado por riesgo inferior.

El Fondo tiene vencimiento en agosto de 2033, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que forman su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a los activos, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Cartera madura y adecuada a sus límites reglamentarios.
- Alta proporción actual de activos inmobiliarios.
- Cartera con alta capacidad de generación de flujos, que ha permitido al Fondo entregar dividendos trimestralmente.
- Acotado nivel de vacancia.
- Fondo gestionado por AFI Universal, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.
- Administradora perteneciente a Grupo Universal, que posee una amplia experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana.

RIESGOS

- Menor índice ajustado por riesgo respecto al segmento comparable.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

> Fondo orientado a la inversión en activos inmobiliarios en República Dominicana destinados a la renta y generación de plusvalías

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I tiene como objetivo generar ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios ubicados en República Dominicana, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles destinados a distintos sectores económicos.

Adicionalmente, el Fondo puede invertir en instrumentos financieros, como valores de oferta pública de renta fija o variable, así como otros valores o bienes que autorice la Superintendencia mediante norma de carácter general.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

- Al menos un 80% del portafolio debe estar invertido en activos inmobiliarios. La moneda y flujos generados por las inversiones en activos inmobiliarios deben ser contabilizadas en dólares estadounidenses o estar indexados a esta moneda.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en concesiones administrativas y/o derecho de usufructo de activos inmobiliarios.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra de bienes inmuebles.
- Hasta un 65% del portafolio puede estar invertido en un mismo activo inmobiliario. El conjunto de unidades inmobiliarias que formen parte de un edificio, urbanización, complejo habitacional u otros de similares características son considerados como un mismo bien inmueble, aun cuando se encuentren registrados de forma independiente en el registro inmobiliario.
- Hasta un 100% del portafolio puede estar invertido en plazas y locales comerciales, torres empresariales y corporativas, edificaciones comerciales, edificaciones industriales, edificaciones turísticas, edificaciones gubernamentales, edificaciones sector construcción, edificaciones sector manufactura, edificaciones sector financiero, edificaciones sector energía o zonas francas.
- Hasta un 50% del portafolio puede estar invertido en edificaciones sector salud, educación, almacenamiento, o entretenimiento y transporte.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en terrenos urbanos, pudiendo únicamente obtener ganancias por la plusvalía, pero no pudiendo ejecutar construcciones sobre éstos.
- Hasta un 65% de los ingresos totales recibidos por el Fondo pueden provenir de un mismo arrendatario o usuario y sus sociedades relacionadas, tales como sus sociedades subordinadas, filiales, subsidiarias y/o matrices, a excepción que el arrendatario se trate de sociedades con calificación de riesgo en grado de inversión, o tenga codeudores o garantes en esta condición.
- El Fondo puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 25% del valor de los inmuebles ni el 25% del activo del Fondo.

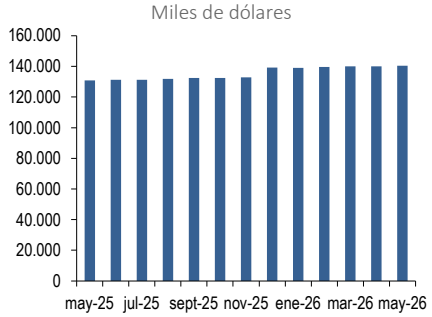
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

- El Fondo puede realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera, aprobación de la asamblea general de aportantes, entre otros requisitos.
- Para enajenar los activos inmobiliarios, éstos deben permanecer dentro del portafolio por un mínimo de 6 meses desde su transferencia.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en instrumentos financieros, los cuales consideran depósitos a plazo, certificados de depósito, valores de renta fija del sector privado inscritos en el RMV, letras del Banco Central, bonos del Ministerio de Hacienda, valores titularizados de renta fija o variable inscritos en el RMV, valores de fideicomiso de oferta pública de renta fija o variable, cuotas emitidas por fondos cerrados o cuotas emitidas por fondos abiertos.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en un mismo emisor, grupo financiero o económico.
- Hasta un 5% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija emitidos por personas vinculadas a la Administradora, siempre y cuando cuenten con una calificación de riesgo igual o superior al grado de inversión.
- El Fondo no puede invertir en valores de renta fija ni en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del comité de inversión.
- Toda operación de compra o venta de algún inmueble o su arrendamiento con una personas física o jurídica vinculada a la Administradora, debe contar con la aprobación expresa del Consejo de Administración de AFI Universal, la cual debe estar sustentada por el Administrador del Fondo y el Comité de Inversiones de que la misma se encuentra dentro de los parámetros de precios de mercado.
- La Administradora, los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Inversiones, sus ejecutivos y empleados no pueden adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los valores o bienes propiedad del Fondo ni enajenar o arrendar de los suyos a este.
- Hasta un 20% del patrimonio neto puede estar invertido en instrumentos de alta liquidez (cuentas bancarias corrientes o de ahorro, o cuotas de participación en fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia). Asimismo, el Fondo puede poseer hasta un 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes o cuentas de ahorros de instituciones vinculadas a la Administradora o en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia gestionados por sociedades vinculadas.

Durante el período analizado la Administradora, mediante hechos relevantes, ha señalado que el Fondo ha exhibido excesos de límites en su política de liquidez. No obstante, han sido subsanados dentro del plazo regulatorio establecido.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Cartera madura y adecuada a sus límites reglamentarios

CONTEXTO ECONÓMICO ACTUAL

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas en cuanto a la evolución de las tasas de interés. En este escenario, la Reserva Federal (FED) mantuvo su tasa de interés de referencia en la última reunión de junio.

En el contexto local, durante 2026 la economía dominicana ha mantenido su proceso de recuperación en relación con los meses previos, reflejando un crecimiento interanual de 4,7% en mayo. En cuanto a la inflación, esta ha evidenciado un incremento en los últimos meses, influenciada por los ajustes en los precios de los combustibles dado el contexto internacional, situándose en 5,67% interanual en junio, por sobre el rango meta. Por su parte, la inflación subyacente se situó en 4,96%. En este escenario, el BCRD ha decidido mantener su Tasa de Política Monetaria en 5,25% junto con la adopción de algunas medidas para preservar la liquidez en el sistema financiero que permitan mantener la estabilidad en las tasas de interés.

Por otro lado, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose depreciaciones del dólar en el último tiempo producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, así como por factores internos y el buen desempeño de los sectores generadores de divisas en República Dominicana.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio seguirán marcadas por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, así como por la evolución de déficits fiscales, el rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia y magnitud de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores.

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I contempla una emisión total 100.000 cuotas, mediante una emisión única, en varias colocaciones. En enero de 2021 el Fondo completó el 100% de su programa.

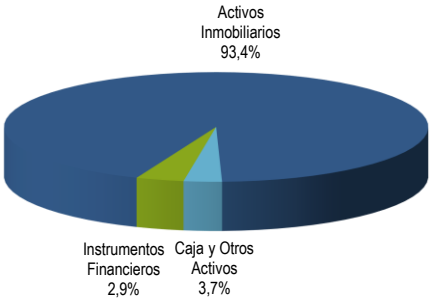
Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2025 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2024, sus activos crecieron un 10,6%, situándose en US$147 millones y correspondían principalmente a diez propiedades de inversión. El crecimiento de los activos se explica por adquisiciones realizadas por el Fondo durante el período, ajustes en la valoración de los inmuebles y mejoras.

Por su parte, los pasivos alcanzaron US$7,8 millones y correspondía principalmente a préstamos por pagar, garantías de alquiler y cuentas por pagar. El beneficio neto del periodo fue de US$11,9 millones, representando un alza de 9,1% con relación al año 2024, y se explicó fundamentalmente por una mayor valoración en las propiedades de inversión y mayores ingresos por arrendamientos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

Mayo de 2026



Fuente: Gráfico elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

Al cierre de mayo 2026, el Fondo gestionó un patrimonio total de US$140 millones, siendo un fondo grande para Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares estadounidenses, representando un 7,9% y un 18,9%, respectivamente.

Entre mayo 2025 y mayo 2026 el patrimonio del Fondo creció un 7,3%, explicado por la revalorización de los inmuebles.

En los últimos 12 meses, este segmento ha experimentado un crecimiento contenido producto de las restricciones sobre el tipo de cambio que han dificultado la negociación de activos y, por ende, nuevas colocaciones de cuotas. No obstante, la revalorización de activos ha permitido que el segmento de fondos inmobiliarios crezca de forma orgánica.

MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de mayo 2026, un 93,4% del activo del Fondo estaba compuesto por inversiones inmobiliarias, mientras que el porcentaje restante correspondía a instrumentos financieros, caja y otros activos.

La cartera inmobiliaria está compuesta por diez inmuebles, los cuales corresponden a:

- Edificio Lincoln 1057; inmueble de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos, ubicado en Avenida Abraham Lincoln 1057. El inmueble mantiene 13 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 24,1% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación del 92,2%.
- Edificio Universal Punta Cana; inmueble de 3 niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueo, ubicado en Avenida Bulevar 1 de noviembre 501 esquina Cedro. Corresponden a una edificación sismo resistente, con un ascensor de última generación, sistema CCTV, aire acondicionado inverter e iluminación automatizada en áreas comunes, y planta eléctrica con servicio 24/7. El inmueble mantiene 7 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 60,1% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación del 99,7%.
- Torre Universal Santo Domingo; inmueble de 10 niveles y 284 parqueos, localizada en Avenida Winston Churchill 1100. El inmueble cuenta con 4 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 73,8% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación del 100%.
- Torre Universal Santiago; corresponde a 3 pisos completos y 1 local comercial. Está localizada en Ave. Juan Pablo Duarte esquina Naciones Unidas. Los locales cuentan con sólo con 1 inquilino y el nivel de ocupación es del 100%.
- Edificio Parque Corporativo GES; consta de 6 niveles, con área comercial en el primer nivel y 80 estacionamientos. Se encuentra ubicado en la calle Heriberto Núñez, esquina calle Parábola. El inmueble cuenta con 6 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 58,8% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación de 91,4%.
- Edificio Universal Zona Oriental; de 2 pisos, el cual cuenta con área comercial y 49 espacios de estacionamiento. Localizado en Carretera Mella N°112, Las Palmas de Alma Rosa. El inmueble cuenta sólo con 1 inquilino, presentando una ocupación del 100%.
- Centro de Servicios Universal Lope de Vega; cuenta con 2 edificaciones y un centro de inspección de vehículos, con 49 parqueos. Se ubica en Av. Lope de Vega Esq. Fantino Falco, Distrito Nacional. El inmueble cuenta con 1 inquilino y su ocupación es del 100%.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

- Edificio Galerías 44; cuenta con 4 niveles de locales comerciales y 172 parqueos. Se encuentra en la Calle Euclides Morillo, Arroyo Hondo, Distrito Nacional. El inmueble cuenta sólo con 1 inquilino y el nivel de ocupación es del 100%.
- Plaza Paseo Puerto Plata; ubicado en el sector Bayardo, ciudad de San Felipe de Puerto Plaza. El espacio corresponde a un local corporativo de Seguros Universal. El inmueble cuenta sólo con 1 inquilino y el nivel de ocupación es del 100%.
- Locales en Plaza Paseo 27; corresponden a 3 locales comerciales ubicados en la Ciudad de Santo Domingo Oeste. Los locales están arrendados a 6 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 64,9% de los ingresos, encontrándose 1 local aún vacante.

Los activos inmobiliarios se encuentran ubicados en Santo Domingo, Distrito Nacional, Santiago, Punta Cana y San Felipe de Puerto Plata. Por otra parte, a nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a 34 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 62,7% de los ingresos totales, presentando una baja diversificación por inquilino. Complementando ambos criterios de diversificación, el Fondo mantiene una moderada diversificación global.

Los bienes raíces que forman el portafolio del Fondo poseen contratos de alquiler vigentes de mediano y largo plazo, y mantiene una ocupación global en torno al 98%.

ALTA GENERACION DE FLUJOS

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una alta generación de flujos mensuales, permitiéndole entregar dividendos periódicamente. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles.

Durante el año 2025 el Fondo repartió dividendos de US$31 por cuota, mientras que hasta mayo de 2026 ha repartido US$10 por cuota adicionales. Mediante hecho relevante, la Administradora informó durante junio de 2026 la distribución de US$9 por cuota, a pagar durante julio.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento permite, por necesidades de liquidez, un endeudamiento temporal accediendo a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas.

Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse como parte de su estrategia y funcionamiento por hasta un 50% del patrimonio. Este endeudamiento puede estar denominado en dólares estadounidenses.

La tasa máxima a la que se financie no puede ser mayor a dos veces la última tasa activa promedio ponderado para créditos de los bancos múltiples publicada por el Banco Central al momento del endeudamiento.

Desde agosto de 2025 el Fondo mantiene un endeudamiento de corto plazo con una entidad bancaria, cuyos recursos fueron utilizados para la compra de los locales de Plaza Comercial Paseo 27. De esta manera, al cierre de mayo 2026 los pasivos representaron un 5,2% del patrimonio y correspondían al préstamo señalado y, en menor medida, a otros pasivos operativos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

MENOR INDICE AJUSTADO POR RIESGO RESPECTO A SEGMENTO COMPARABLE

Entre mayo 2023 y mayo 2026, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 28,7%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 8,8%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, con una mayor volatilidad en estos retornos, traduciéndose en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

En el año 2025 las tasaciones de los bienes inmuebles aumentaron en promedio un 5,1% con relación al año 2024, alcanzando un valor de US$131 millones, que sumados al activo adquirido durante ese año totalizan un valor de cartera inmobiliaria de US$138 millones.

De esta forma, en diciembre 2025 el valor cuota se incrementó un 4,7%. Por otra parte, durante 2026 (hasta el cierre de mayo) el Fondo ha rentado un 1,5%, inferior al segmento comparable que rentó un 1,8%.

VENCIMIENTO A LARGO PLAZO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I tiene plazo de vencimiento en agosto de 2033, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que forman su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DE FONDOS

Administradora con alto nivel de estructuras y políticas para su gestión de los fondos

La estructura organizacional de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) está orientada para la correcta gestión de los fondos que administra.

El Consejo de Administración constituye el órgano máximo de gestión, control y vigilancia de la entidad, ejerciendo sus funciones dentro del marco de las disposiciones legales, reglamentarias estatutarias e internas aplicables. Asimismo, tiene la función de revisar y orientar la estrategia de la Administradora, controlar la eficacia de las prácticas de gobierno de la sociedad, designar y controlar las funciones de la Vicepresidencia Ejecutiva, controlar y solucionar conflictos potenciales de interés, garantizar la integridad de los sistemas de presentación de informes contables y financieros de la Administradora, entre otras. Actualmente el Consejo de Administración está conformado por nueve miembros, de los cuales tres son consejeros externos independientes.

El Consejo de Administración cuenta con diferentes comités de apoyo, entre los cuales se encuentran: Comité de Nombramiento y Remuneraciones, Comité de Gobierno Corporativo, Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, Comité de Gestión de Riesgos y Comité de Cumplimiento. Actualmente los comités de Nombramiento y Remuneraciones, y de Gobierno Corporativo están tercerizados en los comités corporativos de Grupo Universal.

El Comité de Inversiones es responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador de fondos

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

de inversión ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos de los fondos. Además, está encargado de monitorear las condiciones del mercado.

La Administración de Fondos es el área responsable de invertir los recursos de forma eficiente en instrumentos de renta fija, renta variable, y otros permitidos, de manera tal que pueda controlar el mayor riesgo posible y maximizar la rentabilidad. Esta área debe basarse en lo establecido en los reglamentos específicos de cada fondo y en los lineamientos determinados por el Comité de Inversiones.

La Gerencia de Gestión de Riesgos es responsable de las actividades del sistema de administración de los diferentes riesgos de la Administradora y los fondos administrados, que incluye el análisis y control de los riesgos. Asimismo, debe proponer el diseño e implementación de los pilares, políticas, lineamientos y procedimientos que permitan establecer un Sistema de Administración de Riesgos y, a su vez, controlar el cumplimiento de estas disposiciones. Adicionalmente, debe dirigir el análisis y control de riesgos de la Administradora, a través del análisis y control de los riesgos de mercado, liquidez, crediticio, contraparte, operacionales, entre otros.

El Oficial de Cumplimiento está encargado de asegurar un adecuado Sistema de Administración de Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT) y otros delitos, que restrinja la vinculación de clientes o partes relacionadas que puedan estar asociadas con actuaciones que no sean acordes con el buen nombre y reputación del Grupo Universal.

La Dirección de Control Interno tiene injerencia sobre todas las áreas de la Administradora y de los fondos que ésta administra y puede realizar recomendaciones u observaciones sobre cualquiera de éstas. Para garantizar su independencia y transparencia, esta posición no depende de la Vicepresidencia Ejecutiva. Asimismo, es responsable de verificar que las Direcciones y Gerencias de cada área implementen y ejecuten las políticas, procedimientos y controles internos aprobados por el Consejo de Administración, de manera que la entidad cumpla adecuadamente sus actividades de administración, desarrollando sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales, reglamentarias y demás normativas aplicables.

La Vicepresidencia Ejecutiva es responsable de dirigir a la organización con la finalidad de conseguir los objetivos estratégicos establecidos por la junta de accionistas y la presidencia, garantizando la integridad, transparencia y continuidad de la empresa y la equidad y satisfacción de las necesidades de inversión de los clientes. Las Direcciones que deben reportar directamente a esta Vicepresidencia Ejecutiva son la Dirección de Inversiones, la Dirección Comercial, la Dirección de Operaciones, la Dirección de Estructuración de Fondos, Dirección Legal AFI y las áreas de soporte como la Gerencia de Contabilidad y Servicios de Recursos Humanos.

El Oficial de Seguridad Cibernética y de la Información está encargado de desarrollar, implementar y mantener actualizado el programa de Seguridad Cibernética y de la Información. Asimismo, implementa las iniciativas necesarias para gestionar los riesgos tecnológicos asociados a la Administradora y los fondos gestionado, y realiza los reportes pertinentes al órgano de gobierno de forma independiente. Reporta al Comité de Gestión de Riesgos de la entidad.

La Gerencia de Contabilidad es responsable de generar y proporcionar la información necesaria para la toma de decisiones de la entidad, evaluar su posición financiera y elaborar los informes financieros de la Administradora. Adicionalmente, prepara los estados financieros y conciliaciones bancarias de los fondos de inversión de acuerdo con su reglamento interno y otros documentos que deben ser presentados periódicamente a la Superintendencia del Mercado de Valores.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

La Dirección de Inversiones es responsable de la obtención de una adecuada combinación de rentabilidad/riesgo de los recursos invertidos en los diferentes instrumentos financieros y activos de los fondos de inversión, siguiendo los lineamientos de los reglamentos internos.

La Dirección Comercial tiene como objetivo planificar, organizar, coordinar, dirigir y controlar todas las estrategias, planes y programas relativos a la comercialización de los fondos de inversión gestionados por la Administradora. Adicionalmente, debe velar por gestionar adecuadamente las funciones relacionadas con las políticas de servicio al cliente corporativo, con el objetivo de entregar un servicio de calidad y eficiente ante los requerimientos y consultas de los aportantes y público en general.

La Dirección de Operaciones es responsable de administrar y gestionar toda la operatividad de los fondos de inversión administrados por la entidad, gestionando los recursos técnicos, tecnológicos y humanos necesarios para asegurar la continuidad operacional de los mismos, a través de todos los canales que disponga y entregar un alto nivel de servicio y eficiencia a sus clientes internos y externos. Esta área también cuenta con una Gerencia de Operaciones encargada del correcto funcionamiento de los fondos de inversión abiertos gestionados por AFI Universal, así como de una Gerencia de Operaciones de Fondos Cerrados, responsable del correcto funcionamiento de los fondos de inversión cerrados.

La Dirección de Estructuración de Fondos está encargada de dirigir el análisis y evaluación de potenciales proyectos de inversión de los fondos cerrados, siguiendo las normativas y reglamentos internos, para proponer al Administrador de Fondos y al Comité de Inversiones una carpeta diversificada para su evaluación.

La Dirección Legal AFI se desempeña como asesor en todos los niveles de la organización en materia legal, tanto a nivel operacional como corporativo, emitiendo su opinión para mitigar riesgos legales, regulatorios y en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Los ejecutivos principales de la Administradora son profesionales experimentados, con amplio conocimiento del mercado financiero.

Durante 2025 y 2026, mediante hechos relevantes, la Administradora ha comunicado cambios en la composición del Consejo de Administración y Comités de Apoyo, y la designación de un nuevo Director de Estructuración de Fondos, Director Comercial, Oficial de Seguridad Cibernética y de la Información, y Gerente de Evaluación y Monitoreo. Asimismo, ha notificado la salida del Gerente de Riesgos y Gerente de Operaciones.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la Administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

Para la evaluación de inversiones y construcción de cartera de los fondos administrados, la Administradora se guía por los objetivos establecidos en el reglamento interno de cada uno de sus fondos, conforme a la normativa vigente.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Los objetivos de inversión de cada fondo son establecidos de acuerdo con los lineamientos entregados por el Consejo de Administración y la Vicepresidencia Ejecutiva.

AFI Universal en su Manual de Organización y Funciones detalla las funciones, características y requisitos que debe cumplir el Comité de Inversiones.

Dentro de los aspectos más importantes del Comité de Inversiones, se señala lo siguiente:

- Evalúa, recomienda y aprueba los lineamientos de inversión de los fondos.
- Vela por el cumplimiento de las políticas de inversión y administración de riesgos de los portafolios de los fondos.
- Analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas.
- Verificar periódicamente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- Rendir cuentas de sus actuaciones al Consejo de Administración de la Administradora.
- Aprobar las propuestas de modificación a la política de inversión.
- Supervisar la labor del Administrador de Fondos de Inversión.

Además, en el Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno se explican los procesos de estructuración y operaciones de los fondos.

En particular para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, el proceso de inversión contempla siete etapas: (1) originación de alternativas de inversión; (2) análisis de las inversiones y estructuración de la transacción, la cual considera, entre otros, los siguientes aspectos: (i) modelo financiero del activo y retorno esperado de la inversión, (ii) análisis preliminar de contratos y documentos, (iii) evaluación de riesgos y estrategias de mitigación, (iv) estructura de la transacción, (v) financiamiento de la transacción y (vi) negociación y presentación de ofertas no vinculantes; posteriormente se realiza una (3) presentación de las transacciones al Comité de Inversiones; el cual decide (4) la aprobación de éstas. En caso de ser aprobadas, la Administradora (5) ejecutará dichas transacciones, realizando (i) un proceso de debida diligencia (estudio de debida diligencia legal, análisis de riesgo de lavado de activos, financiamiento al terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva y otros estudios y evaluaciones que estime pertinentes), (ii) la presentación de ofertas vinculantes en nombre del Fondo y (iii) la formalización de la transacción. Finalmente, AFI Universal realizará (6) un seguimiento, administración y monitoreo del portafolio de inversión. Adicionalmente, cuando corresponda, la Administradora podrá proponer (7) la desinversión de los activos en cualquier momento desde la adquisición de éstos.

Por otra parte, los factores que evalúa el Comité de Inversiones del Fondo para la selección de inquilinos son: (i) buró de crédito, (ii) documentos de identificación, (iii) referencia bancaria, (iv) referencia comercial, (v) estados financieros de los últimos 3 años, entre otros.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos.

SISTEMAS DE CONTROL

La Administradora al ser filial del Grupo Universal está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno y riesgos, de la gestión contable, entre otros. Por otro lado, tiene el soporte de una plataforma tecnológica que respalda la operatividad del negocio. Actualmente se encuentra en proceso de mejoras continuas

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

de su infraestructura tecnológica, con el objetivo de adaptarse mejor a los cambios del entorno y necesidades de los inversionistas. La empresa posee tecnologías de la información y comunicación robustas que permiten detectar rápidamente posibles fallas en la seguridad, errores en los sistemas informáticos, así como problemas que pueden afectar el desarrollo de las operaciones y servicios que entrega al atentar contra la confidencialidad, integridad, disponibilidad y oportunidad de la información.

AFI Universal posee un Sistema de Gestión de Riesgos propio, el cual adopta las medidas correspondientes destinadas a identificar, cuantificar y gestionar adecuadamente los riesgos a los que se enfrenta la entidad en el desarrollo de sus funciones.

Además, tal como establece la normativa, la Administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación, necesarios para el control de los fondos a gestionar.

Dentro de los manuales más relevantes para mitigar los riesgos se encuentran:

- Código de Gobierno Corporativo.
- Reglamento Interno del Consejo de Administración.
- Reglamento General Comités de Apoyo al Consejo de Administración.
- Manual de Organización y Funciones.
- Normas Internas de Conducta y Ética.
- Manual de Políticas Generales, Procedimientos y Control Interno.
- Manual de Prevención y Control del Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos.
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros.
- Políticas de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Interés.
- Manual de Continuidad de Negocio.

La Administradora realiza un monitoreo constante de los factores de riesgos internos y externos que están presente en las operaciones diarias con el objetivo de mitigar de manera efectiva la posibilidad de sufrir un resultado adverso a los previsto por la administración.

Asimismo, realiza auditorías internas y externas para minimizar la incidencia de eventos de riesgo. Estas auditorías permiten identificar áreas de mejora y asegurar que los controles y procesos sean efectivos, actualizados y alineados con las mejores prácticas.

Por otra parte, el Informe del Ejecutivo de Control Interno sobre el Fondo para el ejercicio de 2025 concluye que en materia de cumplimiento regulatorio se observa un alto nivel de cumplimiento de las obligaciones aplicables al Fondo. Asimismo, se señala que el sistema de control interno es razonablemente adecuado, alineado con la normativa vigente.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

Para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, el reglamento señala que la adquisición de los inmuebles requiere de dos 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 SIMV. El valor de

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

adquisición del bien inmueble, para estos efectos, será el menor valor de los consignados en estas valoraciones.

Los activos de naturaleza inmobiliaria que componen el portafolio de inversión se deben valorizar, por lo menos, una vez al año.

Asimismo, en caso de venta de los inmuebles, el precio a ofertarse también deberá estar sustentado por dos tasaciones realizadas por los profesionales descritos anteriormente.

Los instrumentos financieros son valorizados a diario conforme a la normativa vigente que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora posee políticas de Normas Internas de Conducta y Ética en las que se detallan definiciones, procedimientos y estructuras destinadas al manejo de conflictos de interés en todos sus aspectos. Además, cuenta con Políticas para el Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Intereses, en las cuales se plantean los lineamientos para la mitigación de estos, así como las responsabilidades de las distintas partes.

En sus políticas, la información privilegiada se define como la información conocida antes de ser divulgada públicamente y que puede permitir anticipar movimientos de mercado o efectos relevantes en la valoración de los activos de un fondo y sus cuotas, creando potenciales escenarios de información asimétrica. Este tipo de información se identifica, entre otras, como:

- Información relativa a decisiones de inversión, incluyendo las discusiones, análisis y acuerdos del comité de inversiones de cada fondo, así como la ejecución de dichas operaciones.
- Información que no ha sido difundida al público y que puede influir en la decisión de suscribir o rescatar cuotas de un fondo.
- Ordenes de suscripción o rescate de cuotas pendientes de ejecución en un fondo abierto.
- Información relativa a los aportantes de un fondo.
- Información que la Administradora emita como hecho reservado.

Con respecto a esto, dentro de los deberes y obligaciones de los funcionarios de AFI Universal, se explicita la abstención de realizar operaciones utilizando este tipo de información o bien entregar esta información a terceros o realizar a estas mismas recomendaciones de inversión basadas en la información privilegiada. Asimismo, la Administradora establece medidas para impedir el flujo de información privilegiada entre las distintas áreas:

- Separaciones físicas y funcionales para las distintas áreas operativas, así como de cualquier otra entidad o del grupo económico o financiero al que pertenece.
- Establecimiento de manuales de operaciones que describen los responsables y procedimientos a realizarse, así como mecanismos de control interno aplicables al manejo y resguardo de la información.
- Establecimiento de medidas que permitan evaluar el comportamiento de los empleados y el seguimiento de sus operaciones.

Por otra parte, el segundo aspecto tratado en estos documentos desglosa el resto de los principios que deben cumplir los colaboradores de AFI Universal para realizar sus funciones de manera ética. Entre ellas se destacan:

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

- La importancia de que los funcionarios conozcan las leyes que se apliquen a la administración de fondos de inversión y velen por el cumplimiento de ellas.
- Tratar al cliente con respeto y lealtad, suministrando información clara y precisa, prevaleciendo los intereses de los inversionistas sobre cualquier otro (específicamente aquellos de la Administradora, sus accionistas, sus administradores y sus funcionarios) y sin privilegiar los intereses de un grupo de inversionistas sobre otros.
- Conocer los aspectos relacionados a prevención y control de lavado de activos y financiamiento al terrorismo para evitar el mal manejo de recursos.
- Actuar con profesionalismo, manteniendo separados los activos recibidos de sus clientes de los propios, mantener independencia de funciones y del personal responsable de la ejecución y abstenerse de realizar prácticas discriminatorias entre inversionistas y fondos. Asimismo, se explicita que se deben evitar cualquier situación que denote un potencial conflicto de interés.
- Actuar con confidencialidad con la información personal de clientes e inversionistas, como también con las operaciones realizadas y sus resultados.
- Entregar información de manera oportuna y transparente, para garantizar el derecho de los inversionistas a conocer el estado y evolución de su inversión.

Además, se detallan posibles situaciones generadoras de conflictos de interés que deben ser evitadas por los funcionarios como también las medidas para prevenir la ocurrencia de éstos, todo esto en un marco relacionado a la inversión de los fondos a gestionar, las relaciones entre éstos y las relaciones entre los fondos y las personas relacionadas a la Administradora, de manera de garantizar una gestión independiente y en interés de los inversionistas de los fondos. Entre algunas de las medidas se señala:

- Independencia de funciones y del personal responsable de su ejecución conforme a manuales que permitan diferenciar las labores y responsabilidades asignadas a los funcionarios responsables de la gestión y administración de los fondos.
- Dedicación exclusiva de los gerentes de los fondos de inversión y prohibición a éstos de administrar portafolios individuales.
- Los funcionarios encargados de la ejecución de operaciones de los fondos de inversión no podrán ser parte de las decisiones de inversión de dichos fondos.
- El Gerente y los miembros del Comité de Inversiones no podrán ejecutar operaciones para los fondos ni celebrar operaciones por cuenta propia (posición propia o con recursos propios) cuando se tenga como contraparte los fondos de inversión administrados por la sociedad.
- Cuando el funcionario se encuentre en una situación de la cual pueda inferir que es potencialmente generadora de un conflicto de interés en los términos definidos en los manuales o políticas que al interior de la entidad se han definido como pautas de conducta de sus funcionarios, los propios de los organismos de vigilancia y control del mercado de valores y demás normatividad que deba ser atendidas deberá informar de ella a su superior jerárquico, quien a su vez reportará al Comité de Riesgos que definirá, según el caso, los medios o forma para resolver dicha situación.

En cuanto a la Política de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Intereses, ésta establece que las personas vinculadas por gestión, control o propiedad deberán reportar cualquier cambio relevante con relación a la información declarada, mientras que el Ejecutivo de Control interno es el encargado de solicitar las actualizaciones de la declaración de vinculados y aplicar los procedimientos de control interno correspondientes para asegurar el adecuado registro de vinculados en el sistema. Por

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

otro lado, el Oficial de Cumplimiento debe informar al Ejecutivo de Control Interno sobre los casos de personas que identifique como vinculadas, dentro del proceso de debida diligencia que realiza a cada inversionista.

Por último, los manuales detallan las estructuras de la Administradora y el grupo para mantener, hacer seguimiento y velar por el cumplimiento de las políticas sobre conflictos de interés.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las normas internas de la Administradora, entregan una buena guía y controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos y las personas relacionadas.

PROPIEDAD

Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

La Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. fue constituida en noviembre de 2012, con el objetivo de brindar a sus clientes la oportunidad de invertir en distintos instrumentos mediante fondos. AFI Universal es propiedad en un 99,99998% del Grupo Universal y en un 0,00002% del Ingeniero Ernesto Izquierdo.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2025 la Administradora tuvo un incremento de sus ingresos operacionales de un 25,3% respecto al cierre de 2024, situándose en RD$1.709 millones, explicado por un aumento en el volumen de comisiones por administración. Por otra parte, los gastos operacionales disminuyeron un 8,3%, explicado principalmente por menores gastos asociados al pago de los servicios realizados por un gestor especialista de industria para la originación y asesoría de inversiones a favor del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I (esta partida representó el 73,6% de los gastos operativos de la Administradora). De esta manera, durante el período la Administradora obtuvo resultados operacionales por RD$748 millones, superior a los RD$316 millones obtenidos en 2024. Adicionalmente, se observa un aumento en los ingresos financieros netos para el mismo período. Con todo, la utilidad en 2025 se situó en RD$618 millones, superior a la utilidad de RD$270 millones obtenida en 2024.

Por otra parte, de acuerdo con los estados financieros interinos, hasta el cierre de mayo 2026 la Administradora tuvo un aumento de sus ingresos operacionales de un 37,9% respecto a igual período de 2025, situándose en RD$697 millones, lo cual se explica principalmente por un alza en el volumen de comisiones por administración. Por otra parte, los gastos operacionales han aumentado un 42,8%, situándose en RD$519 millones, explicado principalmente por mayores gastos generales y administrativos. Adicionalmente, los ingresos financieros netos disminuyeron un 61,7% en igual periodo. Con todo, la utilidad del período en 2026 se situó en RD$138 millones, un 11,6% superior a la utilidad de RD$123 millones obtenida hasta mayo de 2025.

Por otra parte, al cierre de mayo 2026 la Administradora mantiene pasivos totales por RD$996 millones, correspondiente principalmente a cuentas por pagar y retenciones y acumulaciones por pagar, los cuales representan 1,15 veces el patrimonio. Asimismo, el capital suscrito y pagado de la Administradora asciende a RD$420 millones, mientras que su patrimonio se sitúa en RD$867 millones.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituyó una Garantía por Riesgo de

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Gestión, a favor individual de cada uno de los fondos administrados. La Administradora ha constituido dichas garantías a través de pólizas de seguro.

AMPLIA TRAYECTORIA DE SU GRUPO CONTROLADOR

AFI Universal es una filial del Grupo Universal S.A., holding con más de 60 años de experiencia en el mercado asegurador y financiero dominicano.

Con el objetivo incrementar su participación en el mercado dominicano, a partir de enero de 2013, se formó la sociedad holding Grupo Universal, S.A., con la intención de que fuese la propietaria de las empresas que conforman el grupo.

La principal inversión del Grupo Universal es Seguros Universal, S.A. la mayor compañía de seguros del mercado de República Dominicana, con más de RD$31.281 millones en primas netas cobradas y una participación cercana al 20,4% cierre de diciembre 2025.

Las otras empresas del grupo pertenecen a las áreas de seguros (ARS Universal, S.A. y UNIT, S.A.), financieras (Fiduciaria Universal, S.A., calificada en "AAsf" por Feller Rate; AFI Universal, S.A., calificada en "AAaf" por Feller Rate, e Inversiones Universal, S.A., creada durante 2025) y de servicios (Asistencia Universal, S.A.; Administraciones Universal; Suplidora Propartes y Autonovo).

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA ADMINISTRADORA

Al cierre de mayo 2026, el patrimonio bajo administración totalizaba RD$104.950 millones (31,6% de crecimiento en relación con el cierre de mayo 2025). Por otra parte, AFI Universal se posiciona como la mayor administradora dentro de la industria, con una participación de mercado de 22,7%.

Actualmente la Administradora gestiona 14 fondos de inversión:

- Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, con operaciones desde mayo de 2015, se orienta a la inversión en certificados a plazo de entidades financieras e instrumentos representativos de deuda de oferta pública, principalmente de corto y mediano plazo, en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$3.537 millones, representando un 5,0% del segmento de fondos abiertos *money market* en pesos. El Fondo está calificado en "AAfa/M2" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Abierto Renta Valores, operativo desde enero de 2016, se orienta a la inversión en instrumentos de renta fija en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$1.698 millones, representando un 11,7% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar, con operaciones desde febrero 2017, se orienta a la inversión en títulos del mercado de valores y certificados de depósito de las principales instituciones bancarias del país en dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de US$100 millones, representando un 52,7% del segmento de fondos abiertos de renta fija en dólares. El Fondo está calificado en "AAfa/M2" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro, operativo desde julio de 2017, se orienta a la inversión en instrumentos de distinto tipo del mercado dominicano emitidos en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$580 millones, representando un 4,0% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

- Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez, inició su periodo de suscripción en febrero de 2018, y se orienta a la inversión de corto plazo en depósitos financieros de entidades reguladas que posean grado de inversión. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$3.481 millones, representando un 5,0% del segmento de fondos abiertos *money market* en pesos. El Fondo está calificado en "AAfa/M2" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, tiene como objetivo la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de deuda, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), de entidades y fideicomisos objeto de inversión, domiciliados en República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de infraestructuras. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$15.586 millones, representando un 9,7% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de US$140 millones, representando un 18,9% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. El Fondo está calificado en "A+fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I, tiene como objetivo invertir principalmente en valores representativos de deuda y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$4.782 millones, representando un 3,0% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I tiene como objetivo invertir en entidades y fideicomisos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de infraestructuras energéticas. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de US$930 millones, representando un 41,6% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en "A-fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, tiene como objetivo invertir en entidades y fideicomisos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores domiciliados en la República Dominicana, que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizadas en la República Dominicana. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$1.479 millones, representando un 0,9% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos. El Fondo está calificado en "BBB+fa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I, tiene como objetivo la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la 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 República Dominicana, que participen y/o apoyen en el desarrollo de cualquier sector económico, exceptuando el financiero. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$4.521 millones, representando un 2,8% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, orientado a la generación de ingresos periódicos a largo plazo mediante la venta, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de US$10 millones, representando un 1,3% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas II, tiene como objetivo la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de capital y valores representativos de deuda, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), que respalden el desarrollo de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en República Dominicana, que participen en el desarrollo de infraestructuras de todos los sectores de la economía dominicana, exceptuando el sector financiero. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$17 millones, representando un 0,01% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Educativo en la República Dominicana I, tiene como objeto la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de capital y valores representativos de deuda, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en República Dominicana, con la finalidad de crear un alto impacto en la mejora del Sistema Educativo Dominicano. El Fondo inició operaciones en junio de 2026 y está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

Adicionalmente, la Administradora mantiene registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores, sin inicio de operaciones, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Deuda Privada Universal I.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

	31-Ene-24	26-Jul-24	31-Ene-25	29-Jul-25	02-Feb-26	29-Jul-26
Cuotas	Afa	Afa	Afa	A+fa	A+fa	A+fa

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de dólares

	Dic-23	Dic-24	Dic-25	May-26
Efectivo y Equivalente	879	1.989	4.526	977
Inversiones	120.646	127.283	138.665	142.275
Otros Activos	3.672	3.731	3.845	4.343
Total Activos	125.197	133.003	147.036	147.595
Pasivos Financieros	-	-	5.029	5.028
Otros Pasivos	2.294	2.584	2.781	2.203
Total Pasivos	2.294	2.584	7.810	7.232
Patrimonio	122.903	130.419	139.226	140.364
Ingresos	14.137	15.514	17.585	4.916
Gastos	4.211	4.598	5.678	2.778
Utilidad (pérdida) Neta	9.926	10.916	11.907	2.138
Endeudamiento Global*	1,9%	2,0%	5,6%	5,2%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	3,6%	3,6%
Inversiones sobre activos	96,4%	95,7%	94,3%	96,4%
Utilidad sobre inversiones**	8,5%	8,8%	9,0%	3,7%
Utilidad sobre Ingresos	70,2%	70,4%	67,7%	43,5%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023, 2024 y 2025 y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.

**Endeudamiento medido sobre patrimonio.*

***Utilidad final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.*

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – Analista principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.