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-070.**

Estimados señores;

Luego de saludarles, la sociedad **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL, S. A. (AFI UNIVERSAL),** inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-009, en cumplimiento las disposiciones del literal u) del Artículo 24 del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV), tiene a bien informar como Hecho Relevante a esta Superintendencia, al Mercado de Valores y al público en general, la emisión del Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes para el período julio-septiembre 2026, correspondiente al **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-070. 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 15:07:10 -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 de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-070**
SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL, S.A.
(AFI UNIVERSAL)

Dirección:

Torre Corporativa Hábitat Center, Piso 11, Av. Winston Churchill, Esq. C/
Paseo de los Locutores, Ens. Piantini, Distrito Nacional. 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 a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora; 7

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

e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión; 8

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. 9

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. 10

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. 11

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. 12

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. 13

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. 16

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. 16

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). 16

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

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

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros). 17

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

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

u) Otros. 19

INFORME

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

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

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

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores 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 SIMV, bajo el número SIVAF-009 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II**, la Emisión Única del programa de emisiones de Cuarenta Mil (40,000) Cuotas de Participación, con el Número de Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores No. **SIVFIC-070** por un valor total de hasta RD$4,000,000,000.00 (Cuatro Mil Millones de Pesos con 00/100) compuesto por tramos. Fue aprobada mediante Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana de fecha 23 de mayo del año 2023, 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 14 de febrero 2023, inscrito en el Registro del Mercado de Valores en fecha 06 de junio 2023.

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

objeto se busca promover en la población general de la República Dominicana el acceso a una vivienda.

Adicionalmente, como parte de su política de inversión, el Fondo podrá invertir un mínimo de cero por ciento (0%) y hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión en valores de renta fija y renta variable de oferta pública, activos inmobiliarios y opciones de compra sobre inmuebles ubicados en el territorio nacional, proyectos inmobiliarios, cuotas de participación en otros fondos de inversión abiertos y cerrados, depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y valores representativos de capital y deuda no inscritos en el RMV, de entidades y fideicomisos que participen en los sectores comercio, industria, eléctrico, logística, transporte, educación, turismo, salud, telecomunicaciones, agropecuaria y zonas francas.

El Fondo podrá invertir los activos del Fondo en pesos dominicanos hasta un cien por ciento (100%) del portafolio de inversión y hasta un treinta por ciento (30%) del portafolio de inversión en dólares de los Estados Unidos de América.

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

La duración del Fondo es de 25 años a partir de la emisión del primer tramo de la emisión única. **La fecha de vencimiento es 29 de septiembre del 2048.**

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

La valorización de las inversiones Administradora y debe realizarse del Fondo es responsabilidad de la Sociedad de acuerdo con la metodología de valorización establecida por la SIMV, según normativa vigente y cumpliendo lo dispuesto en las de Información Financiera (NIIF).

La administradora del Fondo velará porque la valoración de los activos de naturaleza inmobiliaria, incluso cuando sean activos subyacentes o se trate de obligaciones/opciones de compraventa, se realice una vez al año, siendo la metodología para determinar el valor razonable de los inmuebles **1 tasación** realizada por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

La adquisición de los inmuebles requiere 2 tasaciones previas a ser realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos, en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la SIMV de la República Dominicana. El valor de adquisición del bien inmueble, para estos efectos, será igual o menor que el monto de la tasación con el menor valor. El valor final del inmueble incluirá los honorarios por servicios legales, los impuestos y costos por traspaso y otros costos atribuibles a la transacción de compra.

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

La tasación con menos de 6 meses de vigencia, realizada por un tasador (no vinculado a la Sociedad Administradora) siempre y

cuando la tasación refleje en su totalidad el estatus actual del proyecto evaluado.

A continuación, presentamos la siguiente tasación:

	Adquisición			
Inmueble	**Valor**	**Fecha**	**Tasación 2024**	**Tasación 2025**
Solar, c/ Los Cayenas, Bávaro, Distrito Municipal Verón Punta Cana, Higüey Provincia La Altagracia	RD$93,543,083	29/5/2024	RD$240,583,000	RD$299,926,625

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

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

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

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

Adicionalmente, mediante Asamblea General Extraordinaria de Aportantes celebrada el 7 de septiembre de 2026, fue aprobada la designación de **Deloitte RD, S.R.L.** como firma auditora externa del Fondo para el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2026, en sustitución de PricewaterhouseCoopers República Dominicana, S.R.L.

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

La Administradora nos informa que no se recibieron 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 seleccionará, mediante un proceso de licitación, la entidad aseguradora encargada de emitir las pólizas requeridas para los activos inmobiliarios que integran el portafolio del Fondo. Dicha entidad deberá estar autorizada por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana.

Para su selección, la Sociedad Administradora evaluará, entre otros aspectos, los conocimientos técnicos, la experiencia, la capitalización, las coberturas ofrecidas, el tamaño de la entidad, la calidad y el precio de los servicios, así como los servicios de asesoría proporcionados.

Las pólizas que podrán contratarse para los inmuebles del Fondo contemplan coberturas contra incendio, terremoto, inundación y huracanes.

Asimismo, el valor asegurado de los activos deberá revisarse al menos una vez al año y ajustarse conforme a las valoraciones realizadas anualmente sobre los activos inmobiliarios del Fondo.

Este punto no aplica para el trimestre en cuestión.

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

Mediante el Hecho Relevante núm. 03-2023-005459, la Sociedad Administradora informó la finalización de la fase preoperativa del Fondo en fecha 2 de octubre de 2023. A partir de dicha fecha inició la fase operativa y el período de adecuación a la política de inversión y diversificación, el cual se extiende hasta el **2 de octubre de 2026.**

Dentro de las prohibiciones, limitaciones y restricciones aplicables a las inversiones del Fondo, se establece que este no podrá invertir en:

- Valores representativos de capital emitidos por sociedades administradoras de fondos de inversión.
- Valores representativos de deuda o renta fija emitidos por personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo.
- Valores representativos de capital o renta variable emitidos por personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo.
- Activos no permitidos o no contemplados en el Reglamento Interno, conforme a los límites establecidos en su política de diversificación.

Durante el trimestre en cuestión, el Fondo se encontraba dentro del período establecido para completar su adecuación a la política de inversión y diversificación, el cual finaliza el **2 de octubre de 2026.**

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

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

Se verificaron las emisiones de las cuotas de participación del Fondo mediante la revisión de los Avisos de Colocación Primaria y Hechos Relevantes de colocación remitidos por la Sociedad Administradora. A la fecha de corte del presente informe, han sido colocadas 8,415 cuotas de participación, **quedando pendientes de colocación 31,585 cuotas.**

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

Tramos	Cuotas emitidas	Cuotas colocadas	Monto nominal colocado (RD$)
1ero	5,000	5,000	500,000,000.00
2do	1,200	1,200	120,000,000.00
3ero	3,000	2,215	221,500,000.00
Total	**9,200**	**8,415**	**841,500,000.00**

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	RD$168,144.73	RD$176,722.55	RD$175,615.71
Número aportantes del Fondo al cierre del trimestre	4	4	4
Fecha inicio del fondo	29 de septiembre de 2023		
Fecha vencimiento del fondo	29 de septiembre de 2048		

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

Patrimonio (RD$)			Variación
Q1 2026	Enero	1,420,908,571	-0.15%
	Febrero	1,418,475,166	-0.17%
	Marzo	1,414,937,967	-0.25%
Q2 2026	Abril	1,482,251,098	4.76%
	Mayo	1,479,485,374	-0.19%
	Junio	1,487,120,306	0.52%

Q3 2026	Julio	1,484,516,162	-0.18%
	Agosto	1,481,827,103	-0.18%
	Septiembre	1,477,806,277	-0.27%

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	BBBfa (N)	BBB+fa (N)

El **alza** en la calificación a **"BBB +fa (N)"** asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera con una alta proporción actual de activos objetivo y la madurez de algunos de sus proyectos. 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. En contrapartida, la calificación considera una cartera en etapa de formación, una baja diversificación global, una baja liquidez de cartera objetivo, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

Ver **anexo** calificación más reciente.

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

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

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

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

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

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

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

Requerimientos / *Estatus*:

Diario: ESTA 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 y cinco (365) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Reglamento de fondo R-CNMV2019-28-MV en el Anexo XIV de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión.

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

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

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

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

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

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

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

- Declaración jurada bajo la firma de compulsa notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra

dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2025.**

- Memoria Anual de los Fondos de Inversión **A diciembre 2025.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2025.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el trimestre en cuestión, la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes del Fondo, celebrada los días 7 y 23 de septiembre de 2026, aprobó modificaciones al Reglamento Interno y al Folleto Informativo Resumido, relacionadas principalmente con la actualización del perfil de riesgo, los límites de concentración y diversificación de inversiones, el aumento del capital aprobado, la reducción del porcentaje mínimo de liquidez al 0.1% del patrimonio neto y la adecuación de determinadas disposiciones operativas y 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 no se informaron cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora ni al comité de inversiones del fondo por lo que, de acuerdo con la información revisada, al cierre del trimestre el Comité de Inversiones del Fondo se encontraba integrado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Presidente
Julio Ildefonso Bustamante Jeraldo	Miembro
Rafael Mejia Laureano	Miembro
Diego Luis Mera Fernandez	Miembro con voz, pero sin voto

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

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

Fecha corte trimestre	Comisión de administración efectiva anualizada	Comisión de administración máxima establecida	Cumplimiento
Marzo 2026	1.98%	2.00%	Cumple
Junio 2026	1.93%	2.00%	Cumple
Septiembre 2026	1.97%	2.00%	Cumple

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

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

Rentabilidad del Fondo - 2025	Benchmark establecido	Resultado frente al Benchmark
22.57%	10.06%	Superior al benchmark

***Nota:** Debido a que la rentabilidad del Fondo fue superior al benchmark establecido, la Sociedad Administradora cobró la comisión por desempeño prevista en el Reglamento Interno, equivalente al 20.00% del excedente de rentabilidad obtenido por el Fondo respecto del 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	-2.93%	6.46%	-3.25%
Últimos 90 días	-2.28%	22.38%	-2.47%
Últimos 180 días	39.31%	9.30%	9.06%
Últimos 365 días	20.97%	23.42%	23.03%

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

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

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

u) Otros.

- **Distribución de Dividendos:** En los casos que el Fondo obtenga beneficios líquidos, estos **se podrán distribuir parcial o totalmente de manera anual dentro de los primeros 140 días calendario luego del corte del 31 de diciembre de cada año anterior.** La fecha de corte establecida para la determinación de los aportantes registrados en CEVALDOM con derecho a recibir los beneficios distribuidos será el cierre del día hábil anterior al pago efectivo de la distribución.

    - El 28 de abril del 2026, los miembros del Comité de Inversiones del Fondo aprobaron la **no distribución de beneficios a los aportantes, correspondientes al corte del 31 de diciembre del 2025,** sobre la base de que la utilidad generada durante el periodo no corresponde a beneficios líquidos, sino a ganancias por valoración de la cartera de inversión. fundamentando su decisión en que la mayor parte de las utilidades del período provienen de ganancias

por valoración de la cartera de inversión, y no de beneficios líquidos realizados.

- **Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes:** celebrada el día 23 de abril del año 2026 mediante videoconferencia.

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

Fecha Recepción	Numero Trámite	Descripción Hecho Relevante
9/23/2026	03-2026-006186	RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA II (SIVFIC-070).
9/8/2026	03-2026-005843	RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA II (SIVFIC-070).
8/6/2026	03-2026-005280	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMUN DE APORTANTES FONDO SIVFIC-070.
7/30/2026	03-2026-005058	HECHO RELEVANTE DE ACTUALIZACION DE CALIFICACION DE RIESGO DEL FONDO DEINVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANAII (SIVFIC-070).

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

FONDO DE INVERSION CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPUBLICA DOMINICANA II

INFORME DE CALIFICACION - JULIO 2026

	02.Feb.2026	29.Jul.2026
Cuotas	BBBfa (N)	BBB+fa (N)

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-24	Dic-25	May-26
Activos administrados (MM RD$)	923	1.547	1.533
Patrimonio (MM RD$)	855	1.493	1.479
Valor Cuota (RD$)	137.965,4	169.101,7	175.815,3
Rentabilidad acumulada*	35,2%	22,6%	4,0%
N° de Cuotas	6.200	8.415	8.415

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 en relación con el cierre del año anterior.*

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II (SIVFIC-070) tiene como objeto la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en República Dominicana, que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas.

El alza en la calificación a "BBB+fa (N)" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera con una alta proporción actual de activos objetivo y la madurez de algunos de sus proyectos. 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. En contrapartida, la calificación considera una cartera en etapa de formación, una baja diversificación global, una baja liquidez de cartera objetivo, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de funcionamiento.

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 2023. Al cierre de mayo de 2026 gestionó un patrimonio de RD$1.479 millones, equivalente a cerca de un 0,9% del total de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 72,4%, lo que fue explicado tanto por colocaciones como por revalorización de sus activos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

El Fondo mantiene una cartera en etapa de formación, con una alta proporción actual de activos objetivo. Al cierre de mayo de 2026, el activo del Fondo estuvo compuesto por inversiones objetivo (97,1%), instrumentos de renta fija (2,0%), cuotas de fondos (0,1%), en tanto que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (0,8%). Dentro de las inversiones objetivo del Fondo, mantuvo cuatro activos de una industria. Asimismo, estos activos corresponden principalmente a instrumentos de capital (77,5%) e inmuebles (19,6%). Por otra parte, un 99,1% de la cartera correspondía a pesos dominicanos, presentando una mínima exposición al tipo de cambio.

Al mismo cierre contable, la cartera actual mantenía una baja diversificación global. Las tres mayores posiciones representaron un 91,7% del activo.

Se espera que el Fondo cuente con una adecuada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permite invertir hasta un 30% de su portafolio en una misma entidad o fideicomiso.

La cartera del Fondo aún está en proceso de formación. En octubre de 2023 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para formar su cartera de acuerdo con su Reglamento Interno, plazo que puede ser prorrogado previa aprobación de la SIMV.

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.

El tipo de inversión objetivo del Fondo implica una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no cuentan con un mercado secundario. La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos y los instrumentos de renta fija de corto plazo.

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 3,6% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones hasta el cierre de mayo de 2026 alcanzó un 75,8%, que en términos anualizados corresponde a un 22,8%.

El Fondo tiene vencimiento en 25 años a partir de la fecha de la emisión del primer tramo del programa, lo que vendría siendo septiembre de 2048. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión.

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

- Alta proporción actual de activos objetivo.
- Madurez de algunos proyectos objetivo
- 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

- Cartera en etapa de formación.
- Baja diversificación global.
- Baja liquidez de cartera objetivo.
- Larga duración del Fondo, consistente con el objetivo de inversión.
- 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 valores representativos de deuda o capital de entidades objeto de inversión y fideicomisos, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II tiene como objeto la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en República Dominicana, que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas.

- Viviendas de Bajo Costo: desarrolladas bajo proyectos que cuenten o estén en proceso de obtener la calificación de vivienda de bajo costo emitida por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), en sus distintas fases (diseño, licenciamiento, construcción y terminación).
- Viviendas Turísticas: desarrolladas bajo proyectos que cuenten o estén en proceso de obtener la resolución definitiva por parte del Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR), en sus distintas fases (diseño, licenciamiento, construcción y terminación).
- Viviendas Urbanas: en sus distintas fases (diseño, licenciamiento, construcción y terminación).

Adicionalmente, el Fondo puede invertir en valores de renta fija y renta variable de oferta pública, activos inmobiliarios y opciones de compra sobre inmuebles ubicados en el territorio nacional, proyectos inmobiliarios, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos y cerrados, y depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera. Asimismo, de manera complementaria, el Fondo puede invertir en valores representativos de deuda o de capital, no inscritos en el RMV, de entidades y fideicomisos que participen en los sectores de comercio, industria, logística, transporte, educación, turismo, salud, telecomunicaciones, agropecuaria y zonas francas.

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

- Al menos un 60% y hasta el 100% del portafolio puede estar invertido en valores representativos de capital o de deuda no inscritos en el RMV emitidos por Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en certificados financieros, certificados de depósitos, depósitos a plazo, cuentas de ahorros, cuentas corrientes y certificados sin redención anticipada de entidades de intermediación financiera con calificación de riesgo mínima de grado de inversión.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija y variable de oferta pública tales como bonos corporativos, papeles comerciales, fideicomisos

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

de oferta pública de renta variable y fija, acciones de oferta pública y cuotas de participación de fondos de inversión cerrados inscritos en el RMV.

- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en activos inmobiliarios y opciones de compra sobre bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional, cuya prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, o arrendamiento.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos inscritos en el RMV.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en valores representativos de capital o de deuda no inscritos en el RMV emitidos por Entidades y Fideicomisos pertenecientes a los sectores comercio, industria, logística, transporte, educación, turismo, salud, telecomunicaciones, agropecuaria y zonas francas.
- Al menos un 70% del portafolio deben ser inversiones en pesos dominicanos y hasta un 30% puede estar invertido en dólares estadounidenses.
- Hasta un 30% del portafolio puede estar invertido en valores emitidos por un mismo emisor o Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en valores emitidos por un mismo grupo económico.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores representativos de capital y deuda de las entidades objeto de inversión y fideicomisos, así como en valores de renta fija y variable de oferta pública, pertenecientes a vinculados a la Administradora.
- El Fondo no puede invertir en ningún tipo de valores, ya sea privado o de oferta pública, emitidos por personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones.
- La Administradora y sus personas vinculadas, los miembros del Consejo de Administración, sus ejecutivos y empleados, así como los miembros del Comité de Inversiones del Fondo, no pueden arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, los valores o bienes propiedad del Fondo, ni enajenar o arrendar de los suyos al mismo.
- Al menos un 1% y hasta un 40% del patrimonio neto puede estar invertido en instrumentos de alta liquidez (cuentas bancarias corrientes o de ahorro de entidades de intermediación financiera, certificados de depósitos y depósitos a plazo con un vencimiento de corto plazo de disponibilidad inmediata de entidades de intermediación financiera o cuotas de participación en fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia). El Fondo puede poseer hasta un 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes o cuentas de ahorros de una entidad de intermediación financiera vinculada a la Administradora o en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia gestionados por sociedades vinculadas a AFI Universal.

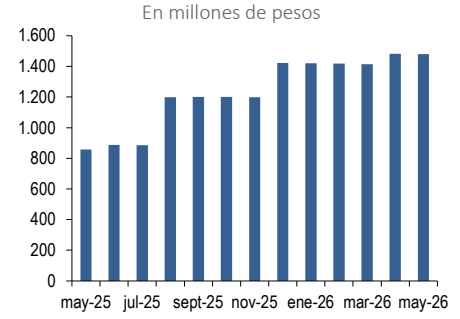
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

RESUMEN CARTERA INVERSIONES

	Ago-25	Nov-25	Feb-26	May-26
Acciones o cuotas de participación en entidades o fideicomisos objetivo	70,7%	71,3%	75,8%	77,5%
Propiedades de Inversión (Terreno)	19,0%	19,0%	20,3%	19,6%
Certificados de Depósitos	9,4%	8,3%	2,7%	2,0%
Cuotas de Fondos de Inversión Abiertos	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%
Total Cartera	**99,3%**	**98,7%**	**99,0%**	**99,2%**
Caja y Otros Activos	0,7%	1,3%	1,0%	0,8%
Total Activos	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

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

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



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

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Cartera en etapa de formación

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 de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II contempla una emisión equivalente a 40.000 cuotas, pudiendo colocar tramos hasta agotar el monto total de la emisión durante la vigencia del Fondo.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en septiembre de 2023. Al cierre de mayo 2026, mantenía 8.415 cuotas colocadas, representando un 21,0% de su programa de emisión.

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 67,6%, situándose en RD$1.547 millones y correspondían principalmente a cuotas de participación en fideicomisos de desarrollo inmobiliario en Santo Domingo, acciones en una sociedad comercial para desarrollar un proyecto de viviendas turísticas en Macao y un terreno para el desarrollo de un proyecto

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

turístico en Bávaro. El crecimiento de los activos se explica por adquisiciones realizadas por el Fondo durante el período, así como por ajustes en la valoración de los proyectos.

Por su parte, los pasivos alcanzaron RD$54 millones y correspondían principalmente a cuentas por pagar y otros pasivos. El beneficio neto del periodo fue de RD$322 millones, representando un alza de 46,4% con relación al año 2024, y se explicó fundamentalmente por una mayor ganancia neta en inversiones a valor razonable y una mayor valoración en propiedades de inversión.

Al cierre de mayo 2026, el Fondo gestionó un patrimonio total de RD$1.479 millones, siendo un fondo pequeño para Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. como para el segmento de fondos cerrados de desarrollos de sociedades en pesos dominicano, representando un 1,4% y un 0,9%, respectivamente.

Entre mayo 2025 y mayo 2026 el patrimonio del Fondo creció un 72,4%, explicado por la colocación del tercer tramo del programa de emisiones y por la revalorización de sus activos.

En los últimos 12 meses el segmento de fondos cerrados de desarrollos de sociedades en pesos dominicanos ha crecido un 32,3%, producto de la incorporación de nuevos fondos, colocación de tramos de los programas de emisiones, así como por revalorización de los activos.

CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN

El reglamento interno estipula un período de adecuación, hasta octubre de 2026, para el cumplimiento de los límites definidos. No obstante, dicho plazo puede ser prorrogado de manera excepcional por el CNMV, previa solicitud por parte de la Administradora debidamente motivada y acompañada de un estudio de factibilidad que sustente la medida requerida. En caso de ser otorgada la prórroga, no podrá exceder el plazo de 2 años.

El Fondo mantiene una cartera en etapa de formación, con una alta proporción actual de activos objetivo. Al cierre de mayo 2026, el activo del Fondo estuvo compuesto por acciones o cuotas de participación en entidades o fideicomisos objeto de inversión (77,5%), activo inmobiliario o terreno (19,6%), certificados de depósitos (2,0%) y cuotas de fondos de inversión abiertos (0,1%). El porcentaje restante corresponde a caja y otros activos.

A la misma fecha, un 77,5% del portafolio estaba invertido en valores representativos de capital de entidades o fideicomisos objeto de inversión, mientras que un 19,6% correspondía a un terreno destinado para el desarrollo de un proyecto turístico.

Por otra parte, un 99,1% de la cartera correspondía a instrumentos denominados en pesos dominicanos, presentando una mínima exposición al tipo de cambio.

Al cierre de mayo 2026, la cartera estuvo conformada por 8 emisores (sin considerar cuentas bancarias), de los cuales 4 correspondían a entidades o fideicomisos objeto de inversión. Estas posiciones representaron un 97,1% del activo y correspondían a Fideicomiso Downtown Santo Domingo (36,5%), Macao Beach Real Estate (35,6%), terreno (19,6%) y Torre Avia III (5,4%).

- Fideicomiso Downtown Santo Domingo: corresponde a un proyecto con vocación urbana, ubicado en Distrito Nacional, Santo Domingo. Actualmente se encuentra en la fase inicial del desarrollo, en la limpieza del terreno.

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

- Macao Beach Real Estate: corresponde a un proyecto con vocación turística, ubicado en Punta Cana, La Altagracia. Actualmente se encuentra en la etapa inicial del desarrollo, en proceso de definición de lotes.
- Terreno: corresponde a un proyecto con vocación turística, ubicado en Bávaro, Punta Cana.
- Torre Avia III: corresponde a un proyecto con vocación urbana (torre habitacional), ubicado en Distrito Nacional, Santo Domingo. Actualmente se encuentra en la etapa final del desarrollo, con un porcentaje relevante de unidades vendidas.

Se espera que el Fondo cuente con una adecuada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permite invertir hasta un 30% de su portafolio en una misma entidad o fideicomiso.

BAJA LIQUIDEZ DE CARTERA

El tipo de inversión objetivo del Fondo implica una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no cuentan con un mercado secundario.

La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos y los instrumentos de renta fija de corto plazo.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 20% del patrimonio. Este endeudamiento puede estar denominado sólo en pesos dominicanos.

Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no pueden ser objeto de garantías por los préstamos incurridos.

La tasa máxima a la que puede endeudarse el Fondo no podrá ser superior a la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada de la banca múltiple (TIAPP) no preliminar en pesos dominicanos más un margen del 10% anual.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2026, los pasivos representaban un 3,6% del patrimonio y correspondían principalmente a cuentas y retenciones por pagar.

RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo hasta el cierre de mayo 2026 alcanzó un 75,8%, que en términos anualizados corresponde a un 22,8%.

En diciembre 2025 el valor cuota se incrementó un 18,6%, explicado principalmente por revalorización de los activos. Por otra parte, durante 2026 (hasta el cierre de mayo) el Fondo ha rentado un 4,0%, superior al segmento comparable que rentó -0,5%.

VENCIMIENTO DEL FONDO DE LARGO PLAZO

El Fondo tiene vencimiento en 25 años a partir de la fecha de la emisión del primer tramo del programa, lo que vendría siendo septiembre de 2048. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión.

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

Asimismo, el reglamento establece una liquidación programada, la cual podría iniciarse a partir del año 15, según las condiciones de mercado lo permitan.

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 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

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

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.

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

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

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

De acuerdo con lo señalado en el reglamento interno, en adición a los criterios establecidos para la selección de las inversiones, el Fondo orienta sus inversiones, según aplique, al cumplimiento de objetivos medioambientales, sociales y de gobierno corporativo:

- Las Entidades y Fideicomisos en los cuales el Fondo invierta en valores representativos de deuda y capital deben contar con mecanismos para ser respetuosos con el medio ambiente y estar alineados con los nuevos retos que afronta el planeta.
- Las inversiones en nuevos proyectos que realice el Fondo deben crear un impacto social mediante la creación de empleos, calidad de vida, igualdad de oportunidades y la educación y formación de las personas como pilares básicos.
- La composición de los Órganos de Gestión o Comités Fiduciarios de las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos deben manifestar la independencia y la diversidad de sus miembros. Adicionalmente, se debe promover en las Entidades y Fideicomisos una gestión transparente, ética, honesta y democrática.

Por otra parte, 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 de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, el proceso de inversión contempla nueve 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) estados financieros e información complementaria, (iii) análisis preliminar de contratos y documentos, (iv) evaluación preliminar de riesgos y estrategias de mitigación, (v) estudio de pre-factibilidad del proyecto de viviendas, (vi) informe preliminar de ingeniero independiente, (vii) estructura de la transacción y (vi) financiamiento de la transacción; posteriormente se realiza una (3) negociación y presentación de ofertas no vinculantes y (4) la presentación de informes realizados por los comités de apoyo, del proceso de debida diligencia y del análisis de riesgos y estrategias de mitigación; con la finalidad de que el Comité de Inversiones decida (5) la aprobación de las transacciones. En caso de ser aprobadas, la Administradora ejecutará dichas transacciones, realizando (6) la presentación de ofertas vinculantes en nombre del Fondo y (7) la formalización de la transacción. Finalmente, AFI Universal realizará (8) un seguimiento, administración y monitoreo del portafolio de inversión. Adicionalmente, cuando corresponda, la Administradora podrá proponer (9) 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 inversiones son: (i) análisis cualitativo y cuantitativo de la capacidad de generación de flujos de las Entidades Objeto de Inversión y/o Fideicomisos y sus promotores/inversionistas, (ii) análisis de la estructura de capital de la Entidades Objeto de Inversión y/o Fideicomisos, resultados históricos, presupuestos y proyecciones financieras, (iii) evaluación del equipo gerencial y de la estructura organizacional de la Entidad/Fideicomiso y sus promotores, inversionistas o fideicomitentes, (iv) análisis de la estrategia de negocios y las tendencias del mercado, (v) posicionamiento de la Entidad/Fideicomiso, oportunidad y capacidad de crecimiento, (vi) capacidad de la Entidad/Fideicomiso de atravesar diferentes ciclos económicos y escenarios de estrés, (vii) marco regulatorio vigente, entre otros.

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

Además, el reglamento interno detalla criterios y requisitos adicionales que deben cumplir los activos o proyectos inmobiliarios en los que el Fondo pudiera invertir.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la construcción de portafolios para cada fondo gestionado.

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 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 nivel

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

satisfactorio de cumplimiento de las obligaciones aplicables al Fondo. Asimismo, se señala que el sistema de control interno es razonablemente adecuado, acorde con la naturaleza y perfil de riesgos de las operaciones del Fondo.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones del Fondo es responsabilidad de la Administradora y debe realizarse de acuerdo con la metodología de valorización establecida por la SIMV, según normativa vigente y cumpliendo lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El Fondo clasifica sus inversiones privadas en valores representativos de deuda o capital. Dichos valores son reconocidos inicialmente a su costo de adquisición. Para las inversiones en valores representativos de capital, se debe contar con una valoración al menos una vez cada 12 meses, realizada por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos. Por otra parte, las inversiones en valores representativos de deuda son valorados en base a costo amortizado.

En el caso de instrumentos financieros inscritos en el RMV, estos son valorados de acuerdo con las normas previstas en las Normas Internacionales de Información Financiera correspondientes, utilizando el precio provisto por una sociedad proveedora de precios como el precio de mercado del instrumento.

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:

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

- 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:

- 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.

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

- 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 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

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

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 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

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

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.
- 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.

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

- 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.
- 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	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBB+fa (N)

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en millones de pesos dominicanos

	Dic-23	Dic-24	Dic-25	May-26
Efectivo y Equivalente	512	151	53	10
Inversiones	-	770	1.491	1.520
Otros Activos	0,2	2	3	3
Total Activos	512	923	1.547	1.533
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	2	67	54	53
Total Pasivos	2	67	54	53
Patrimonio	510	855	1.493	1.479
Ingresos	14	300	395	2
Gastos	3	80	73	15
Utilidad (pérdida) Neta	11	220	322	-13
Endeudamiento Global*	0,3%	7,9%	3,6%	3,6%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	0,0%	83,4%	96,4%	99,2%
Utilidad sobre inversiones**	-	57,2%	28,5%	-2,1%
Utilidad sobre Ingresos	75,6%	73,2%	81,4%	-625,0%

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 con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con 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.