

Santo Domingo, D.N
30 de julio de 2026

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

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

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

Referencia: Hecho Relevante de Actualización de Calificación de Riesgo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032).

Estimados señores,

Luego de saludarles, la **Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A.** (AFI Universal), inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. **SIVAF-009**, en calidad de gestora del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. **SIVFIC-032**, en cumplimiento con el artículo 241 y 354 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, y el reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022- 10-MV) en su artículo 22, sobre otras clasificaciones de hechos relevantes en la sección “b”, esta sociedad tiene a bien notificar como hecho relevante la actualización del Informe semestral de Calificación de Riesgo correspondiente al período enero-junio 2026, emitido por **Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo**, el cual ratifica la calificación de riesgo en “A+fa” asignada al Fondo. Anexamos a la presente el referido informe.

Se despide atentamente,



Diego Mera
Vicepresidente Ejecutivo

Anexos: Citados.

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

* Detalle de calificaciones en Anexo.

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

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

*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior (incluye dividendos).

FUNDAMENTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

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

RIESGOS

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

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

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

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

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

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

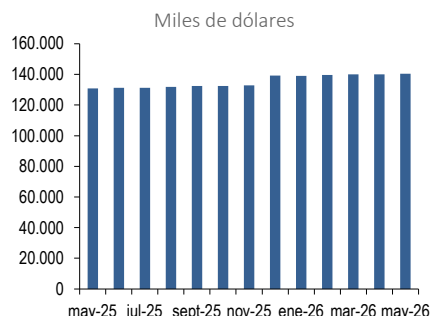
Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

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

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

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

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



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

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Cartera madura y adecuada a sus límites reglamentarios

CONTEXTO ECONÓMICO ACTUAL

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

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

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

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

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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

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

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

ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

Mayo de 2026



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

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

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

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

MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

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

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

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

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

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

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

ALTA GENERACION DE FLUJOS

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

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

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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

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

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

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

MENOR ÍNDICE AJUSTADO POR RIESGO RESPECTO A SEGMENTO COMPARABLE

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

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

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

VENCIMIENTO A LARGO PLAZO

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

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DE FONDOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

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

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SISTEMAS DE CONTROL

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

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 atender contra la confidencialidad, integridad, disponibilidad y oportunidad de la información.

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

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

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

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

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

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

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

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

Para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, el reglamento señala que la adquisición de los inmuebles requiere de dos tasaciones previas a ser realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la SIMV. El valor de

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

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

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

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

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROPIEDAD

Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

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

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

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

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

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de dólares

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

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

*Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – Analista principal

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