REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA II

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en adelante, "RMV") con el número SIVFIC-070 conforme a la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 23 de mayo de 2023, número R-SIMV-2023-19-FI y en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) con el número 1-32-90979-8, (en adelante, "Fondo" o "Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo") es un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de la sociedad **Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A.** (en adelante, "**AFI Universal**").

El objeto del Fondo es 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, 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, así como cualquier otro tipo de activo detallado en la sección 2.1 literal ii) del presente Reglamento Interno. Con este objeto se busca promover en la población general de la República Dominicana el acceso a una vivienda.

Administradora del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo:	Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal), inscrita en el RMV con el Núm. SIVAF-009, RNC: 1-30-96368-1
Depósito Centralizado de Valores:	CEVALDOM, S.A., inscrito en el RMV con el Núm. SVDCV-001, RNC: 1-30-03478-8 ("CEVALDOM")

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública
La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación sobre la bondad de la SIMV respecto la solvencia de los emisores ni sobre los bonos de los valores.

Este documento contiene la información básica sobre las características del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo y de AFI Universal que el inversionista debe conocer antes de decidir por la adquisición de Cuotas de Participación, siendo su responsabilidad cualquier decisión que tome. AFI Universal no ofrece pagar intereses, ni garantiza una tasa fija de rendimiento sobre la inversión en las Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo. La rentabilidad del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo es variable, por ello, no es posible asegurar que el inversionista o Aportante obtendrá en el futuro una rentabilidad determinada o que el valor de Cuota de Participación alcanzará un valor predeterminado. La autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y la inscripción en el Registro del Mercado de Valores no implica certificación, ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia, respecto de la solvencia de los fondos de inversión inscritos en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de las cuotas de participación que se emitan con cargo a los mismos, ni garantía sobre las bondades de dichos valores. El inversionista debe de leer las advertencias relativas al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo descritas en la página siguiente. Este es un Fondo de Alta Concentración.

El presente Reglamento Interno de fecha 25 del mes de septiembre del año 2026, modifica las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno aprobado el 31 del mes de julio del año 2023, en virtud de las autorizaciones realizadas por las Asambleas de Aportantes de fechas 7 de septiembre del año 2026 y 23 de septiembre del año 2026. Los responsables del contenido del presente Reglamento Interno, así como del Folleto Informativo Resumido y toda la documentación que se presentará a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana durante la vigencia de las cuotas son:

Diego Luis Mera Fernandez
Vicepresidente Ejecutivo

436

Dolores Margarita Pozo Perelló
Representante Legal

Superintendencia del Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Reglamento interno
2026-09-25 02:26
02-2026-000687-02

Advertencia para el Inversionista

Las inversiones que se efectúen con recursos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo se realizan por cuenta y riesgo de los inversionistas. **AFI Universal** se encarga de la gestión profesional de los recursos del Fondo, de acuerdo con las políticas de inversión establecidas en el presente documento.

AFI Universal y las personas firmantes, respecto al ámbito de su competencia profesional o funcional, son responsables frente a los Aportantes por las inexactitudes y omisiones en el contenido del presente documento. La incorporación del Aportante al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo implica su plena aceptación y sometimiento a este Reglamento Interno y demás reglas que regulen su funcionamiento.

AFI Universal se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley núm. 249-17, del 19 de diciembre de 2017, del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley No. 19-00, del 8 de mayo de 2000 y de los reglamentos y resoluciones dictadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, en lo relativo al ejercicio de sus actividades o servicios.

Asimismo, serán de aplicación supletoria en los asuntos no previstos específicamente en las anteriores normas, las disposiciones generales del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria y financiera, el derecho común y los usos mercantiles, conforme aplique a cada caso. En ese sentido, cabe señalar que el cumplimiento regulatorio y normativo de la información plasmada en la documentación correspondiente a la oferta pública **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II** es de entera responsabilidad de **AFI Universal.** Por tanto, en caso de contradicción entre el contenido del presente documento y la normativa vigente al momento, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevará a la modificación automática del presenta documento, debiendo **AFI Universal** tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que correspondan.

El **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II** no tiene relación ni responsabilidad comparativa con ninguna entidad del grupo financiero o económico **Grupo Universal** o cualquier otra entidad vinculada a **AFI Universal**, debido a que es un patrimonio autónomo e independiente.

Se le advierte al inversionista de los riesgos que implica el invertir en las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, por el tipo de inversiones en que participará el Fondo. Se le advierte al inversionista sobre los riesgos que implica el invertir en las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, debido al porcentaje que éste podría mantener en opciones de compra sobre bienes inmuebles y su impacto en los resultados del fondo.

Se le advierte al Inversionista que el Fondo podrá invertir en una misma entidad o fideicomiso objeto de inversión hasta el 55% del Portafolio, lo cual expone al Inversionista a posibles pérdidas provenientes del desempeño de dicho activo que pudieran no ser mitigadas con la rentabilidad de los demás activos que componen el Fondo dada la participación de dicho Vehículo Objeto de Inversión en el Fondo.

Se le advierte al inversionista que el Fondo podrá invertir en un mismo grupo económico hasta el cincuenta y cinco por ciento (55%) de su Portafolio de Inversión, lo cual expone al Inversionista a posibles pérdidas provenientes del desempeño de dicho grupo económico que pudieran no ser mitigadas con la rentabilidad de los demás Activos del Fondo, dado el peso del grupo económico en el Portafolio de Inversión del Fondo.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Tabla de Contenido

Glosario de Términos 5
1. Características del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo 15
1.1 Datos Generales del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo 15
1.2 Moneda de Denominación de las Cuotas de Participación 15
1.3 Cantidad de Cuotas del Programa 15
1.4 Valor Nominal de las Cuotas 15
1.5 Tipo y Objeto del Fondo 15
1.6 Clase de Inversionista al que se Dirige el Fondo 16
1.7 Perfil de Riesgo del Fondo 16
1.8 Plazo de Duración del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo 21
1.9 Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark) 21
1.10 Marco Legal Aplicable 24
2. Normas Generales del Fondo 25
2.1 Política de Inversión 25
2.2 Política de Liquidez del Fondo 51
2.3 Política de Endeudamiento 53
2.4 Política de Diversificación 55
2.4.1 Límites de Concentración y Diversificación 55
2.4.2 Límites de Inversión Respecto al Portafolio de Inversión del Fondo 57
2.4.3 Procedimiento a Seguir en los Casos de Inversiones No Permitidas y Excesos de Inversión Generadas por Causas Atribuibles y No Atribuibles a la Sociedad Administradora 61
2.5 Política de Riesgo 63
2.6 Política de Votación 65
2.7 Política Inversión Responsable 65
2.8 Política de Gastos y Comisiones 66
2.9 Condiciones y Procedimientos para la Colocación y Negociación de las Cuotas 72
2.10 Normas Generales de Distribución de Rendimientos del Fondo 76
2.11 Procedimiento de Valoración del Patrimonio del Fondo y la Asignación del Valor Cuota 78

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

2.12 Criterios de Valorización de las Inversiones del Fondo de acuerdo a la Normativa vigente 80

2.13 Fase Pre-Operativa 81

2.14 Fase Operativa 82

2.15 Normas sobre la Asamblea General de Aportantes 82

2.16 Disposiciones sobre el suministro de Información 87

2.17 Disposiciones para realizar Modificaciones a los Documentos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo 88

3. Derechos y Obligaciones de los Aportantes 90

4. Identificación, Derechos y Obligaciones de la Sociedad Administradora 90

5. Comité de Inversiones 97

6. Responsabilidad de Otras Instituciones 102

7. Aumentos del Capital Aprobado 109

8. Recompra de Cuotas 109

9. Liquidación del Fondo de Inversión 110

10. Fusión y Transferencia del Fondo de Inversión 115

11. Información sobre los Canales de Denuncia o Consulta 117

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Glosario de Términos

En este documento, los términos que aparezcan tendrán el significado que se le atribuye a continuación:

Acciones Comunes: Las acciones comunes representan una participación accionaria en la Entidad Objeto de Inversión. Las acciones comunes son la forma principal de participación en el capital corporativo de una empresa. Se llama "común" para distinguirla de las acciones preferidas.

Acciones Preferidas: Las acciones preferidas representan una exigibilidad superior en los activos de la empresa que las acciones comunes después de pagar todas las obligaciones y deudas con rango superior como préstamos a corto y largo plazo y la deuda subordinada. En caso de liquidación de la Entidad Objeto de Inversión, las acciones preferidas mantienen prioridad ante las acciones comunes. Igualmente, los dividendos de las acciones preferidas tienen prioridad sobre los dividendos de las acciones comunes. Las acciones preferidas pagan un dividendo prefijado (fijo o variable), pero normalmente no tienen derecho a voto; excepto que se acuerde entre los accionistas. Las acciones preferidas pueden tener condiciones de convertibilidad a acciones comunes bajo ciertas condiciones y ante eventos determinados.

Activo: se refiere al importe total de los valores, recursos, bienes, créditos y derechos que un fondo de inversión tiene a su favor.

Activos Inmobiliarios: se refiere a bienes inmuebles, concesiones administrativas sobre bienes inmuebles y los derechos de usufructo sobre bienes inmuebles.

Administrador del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II: es el ejecutivo de **AFI Universal**, facultado por ésta para llevar a cabo las actividades de inversión en el Marco de la Ley del Mercado de Valores, por el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión R-CNMV-2019-28-MV, modificado por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNMV), R-CNMV-2021-16MV de fecha 16 de julio de 2021, así como las demás normas aplicables, aprobadas por el CNMV y por la Superintendencia del Mercado de Valores que le sean aplicables, así como el Reglamento Interno, y el Folleto Informativo Resumido del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo y demás normativas de **AFI Universal**.

Administración de fondos de inversión: es el servicio financiero provisto por las sociedades administradoras, consistente en la inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento de SAFI y el presente Reglamento Interno.

Anotación en Cuenta: es el asiento registral de naturaleza contable que constituye en sí mismo la representación inmaterial de las Cuotas de Participación y otorga la propiedad del mismo al titular que figure inscrito en el Depósito Centralizado de Valores.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES REPÚBLICA DOMINICANA
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Aportante(s): es el Inversionista del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo y propietario de las Cuotas de Participación representativas de sus aportes al mismo.

Asamblea General de Aportantes: es la asamblea integrada por los Aportantes con el quórum y en las condiciones previstas en el Folleto Informativo Resumido y en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, cuyas atribuciones y funcionamiento se regirán por las normas legales aplicables.

Aviso de Colocación Primaria: mecanismo utilizado para dar a conocer la oferta de Cuotas de Participación en el Mercado Primario a disposición del público a que se destina la misma.

Benchmark (Indicador comparativo de rendimiento): es el indicador seleccionado de fuentes verificables como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de un portafolio de un fondo de inversión. Este indicador guarda relación con la política de inversión de este Fondo y se encuentra detallado en el presente Reglamento Interno.

Beneficios Líquidos: Los beneficios líquidos del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por los ingresos en efectivo recibidos de las inversiones privadas que realizará y por los intereses generados y pagados por los instrumentos financieros, que forman parte del Fondo y en segundo lugar, por las plusvalías que podrían generar los mismos activos a través del tiempo y que sean realizados con la venta del activo que generó dicha plusvalía. A los ingresos generados y descritos antes, se deducirán los gastos de administración del Fondo, así como la comisión de administración y la comisión por desempeño cobradas por **AFI Universal** descritas en el Folleto Informativo Resumido y en el presente Reglamento Interno.

Bienes Inmuebles: son aquellos activos que tienen una ubicación fija en el espacio, que no pueden ser desplazados, o de hacerlo se produciría un detrimento en su naturaleza.

Bolsas de Valores: son mecanismos centralizados de negociación que tienen por objetivo prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar actividades y servicios conexos que sean necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores, previa aprobación de la SIMV. Cuando en el presente documento se haga mención de Bolsa de Valores se entenderá como la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD).

Calificación de Riesgo: es la opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo debidamente acreditadas para ello.

Calificadora de Riesgo: es la entidad que tiene como objeto realizar calificaciones de riesgo de sociedades y valores, y deberá obtener la autorización de inscripción en el RMV por parte de la SIMV.

CNMV: se refiere al Consejo Nacional del Mercado de Valores de la República Dominicana.

Colocación: es el proceso de suscripción de las Cuotas de Participación de los fondos inversión cerrados en el Mercado Primario de Valores.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Colocación a Mejores Esfuerzos: es el proceso de colocación mediante el cual el agente de colocación se compromete con el oferente de valores a prestarle su mediación para procurar la colocación primaria total o parcial de los mismos, pero sin garantizarla.

Comisión por Administración: es el porcentaje o monto fijo que cobra **AFI Universal** con cargo al Fondo de Inversión por su labor de administración y los servicios financieros que provee al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, conforme se dispone en la sección 2.8 del presente Reglamento Interno.

Comisión por Desempeño: es la remuneración que cobra **AFI Universal** en función del servicio financiero provisto, aplicada como un porcentaje sobre el excedente en caso de que la tasa de rendimiento efectiva del Fondo supere los indicadores comparativos de rendimiento o benchmark utilizados para su aplicación, en los términos y periodicidad conforme se dispone en la sección 2.8 del presente Reglamento Interno.

Compra de Cuotas de Participación: es la operación mediante la cual se adquieren cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo mediante aportes de dinero, en el Mercado Primario de Valores o en el Mercado Secundario de Valores, a través de un Intermediario de Valores.

Conflicto de Interés: es cualquier situación, a consecuencia de la cual una persona física o jurídica, pueda obtener ventajas o beneficios, para sí o para terceros, y que afecte su independencia al momento de la toma de decisiones.

Concesión Administrativa: se entiende por concesión la facultad que el Estado otorga a particulares, personas naturales o jurídicas para que por su cuenta y riesgo construyan, instalen, mejoren, adicionen, conserven, restauren, produzcan, operen o administren una obra, bien o servicio público, bajo la supervisión de la entidad pública concedente, con o sin ocupación de bienes públicos. A cambio, el concesionario tendrá derecho a la recuperación de la inversión y la obtención de una utilidad razonable o el cobro a los usuarios de la obra, bien o servicio de una tarifa razonable para mantener el servicio en los niveles satisfactorios y comprometidos en un contrato con duración o plazo determinado, siguiendo la justificación y prioridad establecida por la planificación y el desarrollo estratégico del país.

Consejero Externo Patrimonial: Son los accionistas o representantes de accionistas, personas físicas o jurídicas o personas que tienen una relación personal o profesional con los accionistas, que no están vinculados laboralmente con la sociedad y son ajenas a la gestión diaria de la misma y cuya pertenencia al consejo de administración se deriva, directa o indirectamente, de la participación patrimonial en el capital de la sociedad o de la voluntad de un accionista concreto o conjunto de accionistas actuando de forma concertada.

Cuota de Participación: es cada una de las partes alícuotas, de igual valor y característica, en las que se divide el patrimonio del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo y que expresa los aportes del Aportante y que otorga a éste último derechos sobre el patrimonio del mismo.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Página 7 de 117
Dirección de Oferta Pública

Cuotas Sociales Comunes: representan la participación de un socio dentro de una Sociedad de Responsabilidad Limitada (S.R.L.), las cuales no podrán estar representadas por títulos negociables.

Cuotas Sociales Preferidas: Los derechos particulares de las cuotas preferidas podrán consistir en:

i) Percibir un dividendo fijo o un porcentaje de ganancias, siempre que se den las condiciones para distribuirlas;
ii) Acumular al dividendo fijo, el porcentaje de ganancias con que se retribuye a las cuotas ordinarias en concurrencia con las mismas;
iii) Conferir prioridad en el reembolso del capital, con prima o sin ella, en caso de liquidación.

Depósito Centralizado de Valores: se refiere a **CEVALDOM, S.A.**, entidad encargada de crear y llevar registro del libro contable de las Cuotas de Participación entregadas en depósito mediante Anotaciones en cuenta. Asimismo, se encarga de liquidar transacciones de compraventa de las Cuotas de Participación.

Derecho de Usufructo: El usufructo consiste en el derecho de gozar de cosas cuya propiedad pertenece a otro, como éste mismo; pero conservando la sustancia de aquéllas.

Deuda Privada: Significa cualquier tipo de endeudamiento (i) préstamo puente, (ii) deuda convertible y (iii) otros que tengan como finalidad el financiamiento de entidades y/o fideicomisos que desarrollen y/o financien las viviendas en sus distintas fases (diseño, licenciamiento, construcción y terminación) y cumplan con los características y requisitos detallados en el presente Reglamento Interno.

Deuda *Senior*: Significa cualquier endeudamiento de rango igual o superior en privilegio y prelación en el pago que el endeudamiento de mayor rango, privilegio y prelación existente o futuro y que no se encuentre subordinado a ningún otro endeudamiento del Proyecto, exceptuando aquellos con mayor prioridad o prelación por disposición legal.

Deuda Subordinada o *Mezzanine*: Las deudas subordinadas o *mezzanine* por lo general solo incluyen el pago de los intereses recurrentes durante la vigencia de la deuda y el capital es pagadero al final del periodo del préstamo. La principal característica de este tipo de inversiones es que mantiene subordinación del repago de la inversión por la empresa receptora al repago primero de sus deudores *senior*. En algunos casos este tipo de deudas incluyen garantías específicas, condiciones de capitalización total o parcial de los intereses generados y participación en los beneficios obtenidos por la entidad. De igual manera pueden contemplar a favor del Fondo derechos de compra del capital de la entidad o convertibilidad de la inversión en participaciones de capital en caso de la ocurrencia de un evento específico. Estas transacciones mantienen un rango menor a las deudas regulares de una empresa en el orden de repago en caso de liquidación de

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

dicha empresa. Sin embargo, las deudas subordinadas usualmente mantienen prioridad sobre cualquier distribución de dividendos.

Día(s) Hábil(es): se entienden por días hábiles los días de lunes a viernes, excluyendo los sábados, domingos y días feriados en la República Dominicana.

Diversificación del Riesgo: es la estrategia que pretende evitar la concentración de activos y disminuir el riesgo total de una inversión, a través de la adquisición de diversos bienes y/o valores que tengan variados comportamientos y riesgos.

Emisión Única: se refiere a la emisión única del Programa de Emisiones correspondiente al conjunto de Cuotas de Participación negociables del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo.

Entidades: se refiere a sociedades, consorcios, y entidades sin fines de lucro del sector público y privado, domiciliadas en la República Dominicana.

Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos: se refiere a sociedades, consorcios, cualquier tipo de fideicomisos y entidades sin fines de lucro del sector público y privado, domiciliadas en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana.

Fase Operativa: se refiere al periodo que prosigue el haber satisfecho los requisitos de la Fase Pre-operativa y en la cual el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo tendrá un Período de Adecuación/Inversión hasta estar completamente adecuado a lo establecido en la política de inversión y demás disposiciones establecidas en el Folleto Informativo Resumido y el presente Reglamento Interno. Este Período de Adecuación a la Política de Inversión y la Política de Diversificación no podrá ser superior a tres (3) años. Este plazo se computará a partir de la fecha de inicio de la Fase Operativa y podrá ser prorrogado, de manera excepcional, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores previa solicitud por escrito de **AFI Universal** 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 dos (2) años.

Fase Pre-operativa: es el período necesario para colocar el número de cuotas de participación que permitan contar con el activo administrado mínimo necesario para dar cumplimiento a su objetivo y política de inversión, el cual no será mayor a catorce (14) meses contados desde la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo. Este plazo podrá ser prorrogado por la SIMV por única vez hasta por seis (6) meses adicionales, previa solicitud debidamente justificada realizada de la sociedad administradora.

Fecha de transacción (t): es la fecha en la cual la orden de transacción del intermediario de valores (puesto de bolsa) se ejecuta en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores.

Fideicomiso: el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado,

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

llamado patrimonio fideicomitido, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, en favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con la obligación de restituirlos a la extinción de dicho acto, a la persona designada en el mismo o de conformidad con la ley. El fideicomiso está basado en una relación de voluntad y confianza mutua entre el fideicomitente y el fiduciario, mediante la cual este último administra fielmente los bienes fideicomitidos, en estricto apego a las instrucciones y a los requerimientos formulados por el fideicomitente. El fideicomiso puede ser puro y simple o. sujeto a condición o plazo. Asimismo, puede establecerse sobre todo o parte del patrimonio del fideicomitente.

Folleto Informativo Resumido: es un documento escrito de carácter público que contiene las características concretas de las Cuotas de Participación y, en general, los datos e información relevante del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, **AFI Universal**, y los intervinientes del proceso de oferta pública. Este documento es proporcionado tanto a los inversionistas potenciales como a los aportantes del Fondo.

Fondo de Inversión: es un esquema de inversión colectiva mediante un patrimonio autónomo que se constituye con el aporte de sumas de dinero de personas físicas o jurídicas, denominadas aportantes, para su inversión, por cuenta y riesgo de los mismos, en bienes inmuebles, valores o cualquier derecho de contenido económico, dependiente de la naturaleza del fondo, y cuyos rendimientos se establecen en función de los resultados del mismo.

Fondo de Inversión Cerrado: es el fondo de inversión que tiene un plazo definido y cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo. Las cuotas de este fondo son adquiridas a través de un intermediario de valores que cumpla con los niveles patrimoniales exigidos en la normativa vigente, no son redimibles directamente por el fondo cerrado y las cuotas serán negociadas en el mercado secundario a través de una bolsa de valores.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo: se refiere a este **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II**, el cual es un Patrimonio Autónomo que invierte como mínimo el sesenta por ciento (60%) de su portafolio en valores representativos de capital y/o deuda de Entidades Objeto de Inversión o Fideicomisos.

Grado de Inversión: Es la clasificación o calificación crediticia otorgada por una sociedad calificadora de riesgos que ubica a un emisor, valor o instrumento financiero en la categoría de riesgo relativamente bajo. En el caso de instrumentos de deuda, evidencia una sólida capacidad financiera para el pago oportuno de capital e intereses; mientras que en instrumentos de capital, inmobiliarios o alternativos, refleja la solidez financiera, gobernanza y calidad del activo subyacente. Para los fines del Fondo, se entenderá como Grado de Inversión toda calificación igual o superior a BBB- en escala internacional, o su equivalente correspondiente en la escala nacional o local.

Grupo Financiero: es la sociedad controlada que integra a personas jurídicas que mantienen preponderantemente actividades de índole financiera, impliquen éstas

SIMV Superintendencia del Mercado de Valores
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

intermediación o no, actividades de apoyo, conexas o coligadas y que presenten vínculo de propiedad, administración, parentesco o control, en la cual la actuación económica y financiera de sus integrantes, está guiada por intereses comunes del grupo o subordinada a éstos.

Grupo Económico: es un conjunto de empresas, entidades o personas jurídicas que, aunque legalmente son independientes (cada una tiene su propio RNC, patrimonio y razón social), están interconectadas y actúan bajo una unidad de control o de decisión común.

Hecho Relevante: es el hecho o evento respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o en el precio de una Cuota de Participación en el mercado.

Información Privilegiada: es la información referida a uno o varios participantes del mercado, a sus negocios, a sus valores de oferta pública o al mercado que pudiera afectar su posición jurídica, económica o financiera, cuando no sea de dominio público.

Intermediario de Valores: son sociedades anónimas constituidas de conformidad con la Ley de sociedades comerciales y empresas de responsabilidad limitadas y sus modificaciones, número 479-08, cuyo objeto social único es la intermediación de valores de oferta pública y demás actividades autorizadas previstas en la Ley del mercado de Valores núm. 249-17.

Inversionista: se refiere a Inversionistas Institucionales e Inversionistas Profesionales

Inversionistas Institucionales: son las entidades de intermediación financiera, sociedades de seguros y reaseguros, las administradoras de los fondos de pensiones, sociedades administradoras de los fondos de inversión, los intermediarios de valores, sociedades fiduciarias, sociedades titularizadoras, así como toda persona jurídica autorizada para administrar recursos de terceros, para fines de inversión principalmente a través del mercado de valores.

Inversionistas Profesionales: son los inversionistas institucionales y aquellas personas físicas o jurídicas, debidamente reconocidas por la SIMV, que realizan habitualmente operaciones con valores de oferta pública o que por su profesión, experiencia, conocimiento, actividad o patrimonio, se puede presumir que poseen un alto conocimiento del Mercado de Valores, necesarios para tomar sus propias decisiones y valorar correctamente los riesgos.

Ley del Mercado de Valores: es la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana.

Liquidez: comprende el efectivo, los depósitos bancarios a la vista y los equivalentes en efectivo, estos últimos son inversiones a corto plazo de gran Liquidez y fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Mecanismos Centralizados de Negociación: Son las bolsas de valores y los sistemas electrónicos de negociación directa, los cuales permiten la negociación multilateral de las partes.

Mercado OTC: Permite la negociación bilateral entre partes fuera de los mecanismos centralizados de negociación. Todas las operaciones realizadas en el Mercado OTC serán obligatoriamente registradas en un sistema de registro de operaciones sobre valores.

Mercado Primario de Valores: es aquel en el que las Cuotas de Participación son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo.

Mercado Secundario de Valores: es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de las Cuotas de Participación, emitidas y colocadas previamente.

Oferta Pública: es todo ofrecimiento, directo o indirecto, realizado por cualquier persona al público en general o a sectores o grupos específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación o difusión, para que suscriban, adquieran, enajenen o negocien individualmente un número indeterminado de valores.

Opciones de Compra: es un contrato mediante el cual se la da al comprador el derecho, pero no la obligación, a adquirir un activo subyacente a un precio predeterminado en una fecha concreta. El vendedor de la opción de compra tiene la obligación de vender el activo en el caso de que el comprador ejerza el derecho a comprar.

Patrimonio Autónomo: es el patrimonio de propósito exclusivo, sin personalidad jurídica, inembargable, independiente y separado, tanto jurídica como contablemente, tanto del patrimonio de **AFI Universal** como de cualquier otro patrimonio que **AFI Universal** administre.

Patrimonio del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo: es el valor total de los activos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, menos los pasivos del mismo, administrado por **AFI Universal** por cuenta y riesgo de los Aportantes.

Perfil de Riesgo del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo: Es la clasificación de riesgo otorgada por la Sociedad Administradora al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo en función del perfil del inversionista al cual va dirigido el Fondo. De acuerdo con lo establecido en la Resolución R-CNMV-2019-28-MV, este Fondo de Inversión se clasifica de la siguiente manera: Nivel 5: Riesgo Alto.

Período de Adecuación a la Política de Inversión y a la Política de Diversificación: es el plazo de hasta tres (3) años contados a partir del día de inicio de la Fase Operativa. Este plazo podrá ser prorrogado, de manera excepcional, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores previa solicitud por escrito de **AFI Universal** 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 dos (2) años.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Periodo de Colocación: es el periodo de tiempo de máximo quince (15) días hábiles, durante el cual se realiza la colocación primaria. No se permiten extensiones a este plazo.

Persona Vinculada: es aquella persona jurídica o física dispuesta en el artículo 252 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores y los supuestos previstos en el artículo 7 de la Resolución Única del CNMV de fecha dos (2) de abril de dos mil diecinueve (2019) R-CNMV-2019-11-MV (Reglamento del Gobierno Corporativo).

Portafolio de Inversión: es el conjunto de valores, bienes y demás activos permitidos por la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento de aplicación de dicha ley y normas de carácter general aprobadas por el CNMV o por la SIMV, adquiridos con los recursos del Fondo de Inversión Cerrado.

Precio de Liquidación de Activos: es el precio al cual los activos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo serían liquidados.

Precio de Suscripción: es el precio al cual puede suscribirse una Cuota de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo mediante aportes.

Programa de Emisiones: se refiere al Programa de Emisiones de Emisión Única de Oferta Pública de Cuotas de Participación en el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, que resultará en el aumento del Patrimonio del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo dentro del monto autorizado a emitir.

Proyectos de Viviendas de Bajo Costo: son proyectos habitacionales con participación de los sectores público y/o privado, cuyas unidades deben tener un precio de venta igual o inferior a cinco millones cuatrocientos cincuenta mil ochocientos cincuenta y uno pesos dominicanos con doce centavos (RD$5,450,851.12), de acuerdo a lo establecido por la Resolución Núm. DDG-AR1-2026-00001 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), monto que es ajustado anualmente por inflación conforme a las disposiciones de la Ley núm. 189-11, y mediante los cuales se facilita el acceso de la familia a una vivienda.

RMV: se refiere al Registro del Mercado de Valores.

Reglamento Interno: es el presente documento elaborado por **AFI Universa**l que establece las características y reglas de administración del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, conforme con lo previsto en el Reglamento de SAFI.

Reglamento de SAFI: es la Primera Resolución del CNMV, de fecha cinco (5) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), R-CNMV-2019-28-MV, contentiva del Reglamento que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, así como su modificación correspondiente a la Segunda Resolución del CNMV de fecha dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021), R-CNMV-2021-16-MV.

Riesgo: es la vulnerabilidad ante un potencial resultado desfavorable en una inversión.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

SIMV: se refiere a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

Sociedad Proveedora de Precios: Ente que tienen como objeto la prestación del servicio de cálculo, determinación de los precios y tasas de valuación de valores según se define en la Ley 249-17.

Tramos: son cada uno de los actos sucesivos o etapas mediante las cuales se emiten las Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo en una emisión.

Valor Cuota: es valor de las Cuotas de Participación o unidades de participación en el Fondo de Inversión Cerrado, el cual es determinado diariamente después del cierre operativo en función del valor del mercado de los activos y la rentabilidad de los mismos. El valor de cada Cuota de Participación se calcula al dividir el patrimonio neto del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo entre el número de Cuotas de Participación emitidas y pagadas.

Valores Representativos de Capital: valores no inscritos en el RMV que le permitan al fondo de inversión tomar participación directa, en el capital de determinadas sociedades, entidades y fideicomisos, domiciliadas en la República Dominicana y cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector de la economía que no sea el financiero.

Valores Representativos de Deuda: valores no inscritos en el RMV de deuda en determinadas sociedades, entidades y fideicomisos, domiciliadas en la República Dominicana y cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector de la economía que no sea el financiero.

Venta de Cuotas de Participación: operación mediante la cual el Aportante hace líquidas sus Cuotas de Participación, a través de un intermediario de valores en el Mercado Secundario de Valores.



1. Características del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

1.1 Datos Generales del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

El Fondo se denomina como **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II** y cuenta con el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-32-90979-8, siendo un patrimonio independiente al de **AFI Universal** y los otros fondos que esta pueda administrar y está inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores con el número SIVFIC-070, en virtud de la aprobación otorgada por la SIMV mediante la Primera Resolución de fecha 23 de mayo de 2023.

El monto total del Programa de Emisión Única es por hasta **Cuatro Mil Millones de pesos dominicanos con cero centavos (RD$4,000,000,000.00).**

1.2 Moneda de Denominación de las Cuotas de Participación

La moneda de denominación de las cuotas de participación es el peso dominicano.

1.3 Cantidad de Cuotas del Programa

La cantidad de cuotas a colocar es de cuarenta mil (40,000) cuotas. Estas cuotas se ofrecen en una emisión única a ser colocada por tramos. La cantidad de cuotas a ofrecer se determinará en los avisos de colocación primaria correspondientes a cada tramo de la Emisión Única hasta agotar el monto aprobado del programa de emisiones.

1.4 Valor Nominal de las Cuotas

El valor nominal de las cuotas de participación del programa de emisión del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo es de cien mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$100,000.00) y el monto mínimo de suscripción inicial es el equivalente al precio de colocación primaria de una (1) cuota de participación.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

1.5 Tipo y Objeto del Fondo

El Fondo es un Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo.

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.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

1.6 Clase de Inversionista al que se Dirige el Fondo

El Fondo va dirigido a inversionistas profesionales que cumplan con los criterios establecidos en el Reglamento de Intermediarios de Valores R-CNMV-2019-21-MV y la Circular C-SIMV-2020-22-MV sobre aspectos adicionales para la determinación de la persona física como inversionista profesional y cuenten con un apetito para realizar inversiones de poca liquidez y con vocación de permanencia a largo plazo.

1.7 Perfil de Riesgo del Fondo

La inversión en este Fondo se encuentra clasificada con un riesgo Alto, en vista de que se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. La descripción de los riesgos aquí mencionados no es exhaustiva, sino que es realizada a título ilustrativo. Los potenciales inversionistas deben leer cuidadosamente este Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido para así analizar detenidamente los riesgos asociados a la inversión en las Cuotas de Participación y requerir, en cada caso por su propia cuenta, cargo y riesgo, el correspondiente asesoramiento por parte de consultores idóneos en las respectivas materias.

A continuación, se describen algunos de los riesgos externos e internos a los cuales está expuesto el Fondo de Inversión:

Riesgo Ambiental: Se trata de (i) la contingencia derivada del cumplimiento, incumplimiento, modificaciones o responsabilidades relacionadas con licencias ambientales o planes de manejo ambiental (o a los permisos o licencias que los reemplacen), que se requieran para el desarrollo de los proyectos de viviendas; (ii) el riesgo de que grupos ambientalistas puedan oponer el desarrollo de los proyectos de

viviendas debido a que dicho proyecto pueda causar daños ecológicos; (iii) el impacto sustancial resultado de protestas de grupos comunitarios y/o ambientalistas que puedan ser fructíferas en atraer publicidad y persuadir a las entidades gubernamentales a iniciar investigaciones y/o acciones legales; o (iv) la contingencia derivada de cumplimiento, incumplimiento, modificaciones o responsabilidades relacionadas con los estándares locales e internacionales.

Riesgos de Construcción: Los riesgos propios de la construcción de proyectos de viviendas que pudieran tener efectos negativos sobre su rentabilidad, incluyendo, pero sin limitarse a:

a) **Riesgo de Construcción:** Además del riesgo de que los costos de construcción y montaje excedan lo estimado, existe, entre otros, el riesgo de retrasos y el riesgo de que las instalaciones construidas no presten los servicios con la calidad, eficiencia y/o productividad prevista;
b) **Riesgo de Suministro y Montaje de Equipos:** Éste se relaciona con el posible cambio en los costos de suministros, equipos y maquinaria, el cumplimiento en los tiempos de entrega y la calidad de los mismos;
c) **Riesgo de Operación:** Se refiere al riesgo de un evento que provoque la interrupción del proceso de construcción, lo cual pudiera resultar en un aumento de los costos y/o un deterioro de los trabajos realizados.

Riesgo Crediticio: Los valores representativos de deuda en los cuales invertirá el Fondo de Inversión Cerrado implican que este asume el riesgo crediticio (posibilidad de no pago por parte del emisor o deudor) de los intereses generados y/o del valor de capital que representa el instrumento. Para un fondo de inversión como para cualquier otro inversionista, la materialización de este riesgo implica una pérdida de capital.

Riesgo por Limitación en la Disponibilidad de Proyectos: Dado el tamaño y el estado de desarrollo del mercado de valores en la República Dominicana, aunque la intención de **AFI Universal** sea distribuir los activos del Fondo de Inversión Cerrado en diversos valores y emisores para evitar concentración y buscar la mejor rentabilidad, no existe garantía de que en todo momento **AFI Universal** encontrará oportunidades para ejecutar su estrategia de Diversificación de Riesgo y/o de reinversión de los flujos recibidos, existiendo la posibilidad de concentración y/o de menores rendimientos que los esperados.

Riesgo Exposición a Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles: Dado que la Política de Inversión permite la inversión de hasta cuarenta por ciento (40%) de su Portafolio de Inversión en Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles, el mismo está expuesto a que dichas Opciones de Compra no se ejecuten y el Fondo no adquiera el activo subyacente. En ese caso, AFI Universal tendrá que gestionar la colocación de los recursos en otras inversiones, lo cual pudiera causar una reducción en el rendimiento del Fondo.

Riesgo Sanitario: Epidemias o pandemias sanitarias de cualquier tipo pueden afectar de manera general a la economía dominicana, específicamente el poder adquisitivo de la

SIV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Página 17 de 117
Dirección de Oferta Pública

población, ya que pueden producir altos niveles de inflación y/o desempleo. Adicionalmente, las disrupciones en las cadenas de suministro a nivel global pueden causar un alza en los costos de la materia prima de diversos sectores económicos. Estas circunstancias se pueden unificar para crear una situación de mercado complicada, las cuales pudieran tener efecto a corto y mediano plazo.

Riesgo de Liquidez: En general, los activos en los cuales invertirá el Fondo son de naturaleza ilíquida. El riesgo de liquidez se refiere a los efectos adversos que podrían generarse por la imposibilidad o dificultad para liquidar una inversión en condiciones razonables de mercado en el momento requerido. Este riesgo se materializa en una mayor espera para enajenar el activo y/o en unas condiciones de precio de venta poco atractivas.

Riesgo de Mercado: Cambios adversos en los precios de mercado y/o en la valoración/avalúo de los activos que componen el portafolio del Fondo, o de los activos subyacentes de los mismos, que pudiesen ocasionar rendimientos negativos y/o pérdidas de capital para los Inversionistas.

Riesgo de tasa de interés: Impacto negativo que podría causar cambios en las tasas de interés de mercado sobre el precio de mercado y/o valoración de los activos del portafolio.

Riesgo Cambiario: Cambios desfavorables en la tasa de cambio entre el Peso Dominicano y el Dólar de los Estados Unidos de América pudieran afectar negativamente la rentabilidad del Fondo.

Riesgo de fuerza mayor o caso fortuito: Efecto adverso que podría causar sobre los activos del portafolio la ocurrencia de eventos extraordinarios no anticipados tales como incendios, terremotos, inundaciones, desastres naturales y similares, o la ocurrencia de actos malintencionados o actos asociados al terrorismo.

Riesgo de contraparte: Riesgo de incumplimiento de los términos contractuales acordados con las contrapartes del Fondo, independientemente de la naturaleza o tipo de contrato y a los efectos adversos que se deriven para el Fondo de dicho incumplimiento.

Riesgo normativo y jurídico: Cambios no anticipados en la normativa y en el ordenamiento jurídico o en la interpretación de éstos, que afecten negativamente el valor de los activos y/o contratos del Fondo.

Riesgo Legal: Se refiere a los efectos adversos de procesos judiciales y otros procesos de índole legal en los que el Fondo esté sujeto en virtud de las inversiones en entidades y fideicomisos que participen en proyectos de viviendas.

Riesgo de Tasa de Reinversión: Es el riesgo que existe en la reinversión de los flujos de efectivo que se reciben producto de las inversiones en activos financieros o valores de capital o deuda, debido a que las tasas de interés o dividendos en el futuro pudieran ser más bajos que las tasas a las que se adquirieron dichos activos o valores inicialmente.

APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Riesgo Sistémico: Es el riesgo inherente a un mercado, es decir, no afecta a un instrumento financiero o sector en particular, sino al mercado en su conjunto. Es un riesgo poco predecible y difícil de mitigar. El riesgo sistémico es un riesgo no diversificable. La mitigación del riesgo sistémico depende de una serie de políticas orientadas a la regulación y supervisión de los mercados. Dentro de las políticas que impactan este tipo de riesgos podemos mencionar la política fiscal, monetaria, cambiaria y comercial.

Riesgo de Inflación: Corresponde del índice de precios, afectando negativamente el poder adquisitivo de los consumidores. Un incremento en el índice general de precios provoca una reducción en la demanda agregada nacional, afectando directamente el nivel de ventas en el sector de viviendas y por consiguiente una disminución en los ingresos y liquidez de las entidades y fideicomisos expuestos al sector.

Riesgo de Endeudamiento: El riesgo por endeudamiento es aquel que se deriva de un incremento en el costo de financiamiento al que se encuentre sujeto el Fondo producto de un incremento en la tasa de interés, lo que pudiera reducir las utilidades generadas por el Fondo. A su vez, las entidades y fideicomisos en las que invierta el Fondo podrían estar endeudadas en el sistema financiero nacional, lo que provocaría una reducción en los flujos de efectivo en caso de incrementarse el costo de financiamiento.

Riesgo Macroeconómico: El sector de viviendas está altamente sujeto a las condiciones macroeconómicas del país, en vista de los costos de construcción, costos de los financiamientos y el poder adquisitivo de la población dependen en gran medida a la situación coyuntural del momento.

Riesgo Político: El sector de viviendas pudiera verse afectado por cambios en las políticas gubernamentales en relación a la incentivación y fiscalización de parte del Estado que sean causa de cambios de gobierno y/o estrategia política.

Riesgo Social: Todo acontecimiento de tensión social en la sociedad dominicana que pudiera causar una reducción en la calidad de vida de la población y por ende pudiera afectar las inversiones del Fondo.

Riesgo Sectorial: Se refiere a las situaciones coyunturales (aumento de los costos de construcción, sobredemanda de viviendas, elevados costos de financiamiento, entre otros) del sector viviendas en específico que pudieran causar un deterioro en las inversiones del Fondo.

Riesgo de Reinversión: Se refiere a la posibilidad de que el Fondo no pueda encontrar activos de calidad en los cuales invertir el flujo que va generando el mismo, lo cual pudiera afectar la rentabilidad de los Aportantes.

Riesgo de Contingencia y/o Pasivos Ocultos: Se refiere a la posibilidad de que las inversiones en Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos pudieran causar la atribución de contingencias y pasivos ocultos al Fondo que deterioren el patrimonio del mismo.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Riesgo Tributario: Se refiere al riesgo de que cambios en el código tributario dominicano y/o directrices de la Dirección General de Impuestos Internos pudieran afectar negativamente las inversiones del Fondo.

Riesgo Comercial: Se refiere al riesgo de incumplimiento de términos comerciales acordados entre las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos y contrapartes.

Riesgo de Excesos de Inversión e Inversiones no Permitidas: Se refiere a los efectos negativos para el Fondo producto de excesos de inversión e inversiones no permitidas que no sean atribuibles a AFI Universal.

Riesgo Regulatorio: Se refiere a cualquier cambio en el marco regulatorio del Fondo que pudiera afectar la rentabilidad y/o valoración de las inversiones del Fondo.

Riesgo Climático: Se refiere a cualquier evento o situación atmosférica que produzca un siniestro que afecte negativamente las inversiones del Fondo.

Riesgo Operativo: Se refiere al efecto negativo que pudiera causar cualquier fallo o error operativo que pudiera ocurrir tanto en las operaciones del Fondo como en las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos.

Riesgo No Sistémico: Se refiere a cualquier riesgo que sea propio del sector de viviendas o de las inversiones específicas del Fondo. Este riesgo es asegurable y puede mitigarse.

Riesgos de Derechos de Usufructo y Concesiones Administrativas: Las inversiones en derechos de usufructo y concesiones administrativas presentan el riesgo de que el Fondo o las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos no son propietarios del activo inherente y por ende no mantienen el control total del mismo.

Riesgo de Concentración: Dado que la Política de Diversificación permite la inversión de hasta cincuenta y cinco por ciento (55%) de su Portafolio de Inversión en valores de una misma entidad objeto de inversión o fideicomiso y cincuenta y cinco por ciento (55%) de su Portafolio de Inversión en valores de un mismo grupo económico, este Fondo está expuesto a un tipo de riesgo financiero que surge cuando una parte significativa de los activos, ingresos, operaciones o exposiciones de una entidad están vinculados a una misma Entidad Objeto de Inversión y/o Grupo Económico. Esto puede exponer al inversionista a posibles pérdidas provenientes del desempeño de dichos activos que pudieran no ser mitigadas con la rentabilidad de los demás activos que componen el Fondo.

Tomando en consideración los riesgos que pudieran tener las inversiones del Fondo anteriormente mencionados, entre otros que pudieran surgir durante la vigencia del mismo, así como la naturaleza de los activos subyacentes y sabiendo que los mismos no son activos líquidos, la clasificación del Fondo se establece en el **Nivel 5: Riesgo Alto.**

En la sección **2. Normas Generales del Fondo** del presente Reglamento Interno, se detallan las políticas de inversión, liquidez, diversificación, riesgo, votación y de inversión responsable, las cuales sirven de mitigantes a los riesgos inherentes del Fondo.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Los criterios para determinar el perfil de riesgo del Fondo podrán ser modificados mediante norma técnica u operativa por la SIMV.

Cabe destacar que este es un Fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez inmediata ni un ingreso periódico fijo, ya que dentro de la cartera del Fondo pudieran existir activos que no generen ingresos recurrentes debido a su naturaleza.

1.8 Plazo de Duración del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

El Fondo tiene un plazo de vigencia de veinticinco (25) años a partir de la Fecha de Emisión Única a generarse del Programa de Emisiones.

1.9 Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark)

La estrategia de inversión del Fondo conlleva la inversión de un mínimo de sesenta por ciento (60%) del portafolio de inversión en entidades y fideicomisos que participen directamente en proyectos de desarrollos de viviendas. Por esta razón, el indicador comparativo de rendimiento más apropiado al objeto del Fondo es 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 en el enlace: https://www.bancentral.gov.do/a/d/2536-sector-monetario-y-financiero. 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 comparación del desempeño del Fondo con respecto al Benchmark se realizará de manera anual utilizando la información pública de datos no preliminares correspondiente al año completo sujeto a comparación, publicada por el Banco Central de la República Dominicana. Dicha comparación, se llevará a cabo dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores al cierre de cada año, es decir al 31 de diciembre. El resultado de esta evaluación, acompañado de las evidencias del Benchmark y el cálculo del rendimiento anualizado del Fondo, será informado a los Aportantes y a la SIMV mediante la publicación de un Hecho Relevante. La Administradora no devengará ni cobrará comisión de desempeño alguna hasta tanto no cuente con la información definitiva del año sujeto a comparación.

En el caso de que el Banco Central de la República Dominicana deje de publicar por un período de seis (6) meses consecutivos la **Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial en Pesos Dominicanos de Préstamos Hipotecarios y/o Desarrollo de la Banca Múltiple ,** AFI Universal propondrá un nuevo Benchmark mediante una solicitud a la SIMV, debidamente sustentada y justificada técnicamente. La SIMV revisará el nuevo

SIMV MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

indicador comparativo de rendimiento, previo a que AFI Universal lo presente ante la Asamblea General de Aportantes para su aprobación, a los fines de modificar el presente Reglamento Interno. Una vez aprobado el nuevo Benchmark, AFI Universal podrá someter el presente Reglamento Interno para su modificación ante la SIMV, para así calcular y cobrar la Comisión por Desempeño en el caso de que se haya generado . Durante el período en la cual no se haya publicado el Benchmark y no se haya escogido un nuevo Benchmark, **AFI Universal** continuará con la publicación periódica de rendimiento del Fondo y la comparará con la última información disponible y publicada por el Banco Central de la República Dominicana, de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior.

Este indicador o Benchmark se estableció sobre las siguientes premisas:

- El mercado dominicano de fondos se encuentra en vía de consolidación, en especial los fondos de inversión cerrados de desarrollo, y no existen múltiples indicadores o índices que guarden criterios comparables con ciertas estrategias;
- Considerando que para un potencial inversionista buscando exposición en el sector de viviendas, una alternativa sería invertir en préstamos hipotecarios originados por la banca múltiple;
- Tomando en cuenta la naturaleza ilíquida de las inversiones a realizar por el Fondo; y
- Considerando que la estrategia principal del Fondo es invertir un mínimo de sesenta por ciento (60%) del portafolio de inversión en entidades y fideicomisos que participen en proyectos de desarrollo de viviendas.

El resultado de la comparación se publicará en la página web de **AFI Universal** de manera que el inversionista tenga conocimiento, y será remitido a la SIMV como hecho relevante al día hábil siguiente a la misma. Esta evaluación se realizará bajo la responsabilidad de la Sociedad Administradora.

Para ilustrar la comparación anual de las estadísticas publicadas se presenta el siguiente ejemplo: si para el período comprendido entre los días primero (1ro) de enero de 2022 y treinta y uno (31) de diciembre de 2022 el Fondo hubiera presentado una rentabilidad de 12.20%, ese resultado se compararía con la **Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial en Pesos Dominicanos de Préstamos Hipotecarios y/o Desarrollo de la Banca Múltiple** publicada por el Banco Central de la República Dominicana, es decir 9.90%. Esto quiere decir que, en dicho caso hipotético, el 2022 el Fondo arrojó un margen de rentabilidad superior al Benchmark de 2.30% durante el período de comparación.

Cálculo:

	VALOR CUOTA (NAV)*	TASA DE RENDIMIENTO ANUAL DEL FONDO**	BENCHMARK (2022)
31/12/2021	100,000.00		
31/12/2022	112,200.00		
		12.20%	**9.90%**

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Formula Tasa de Rendimiento Anual del Fondo:

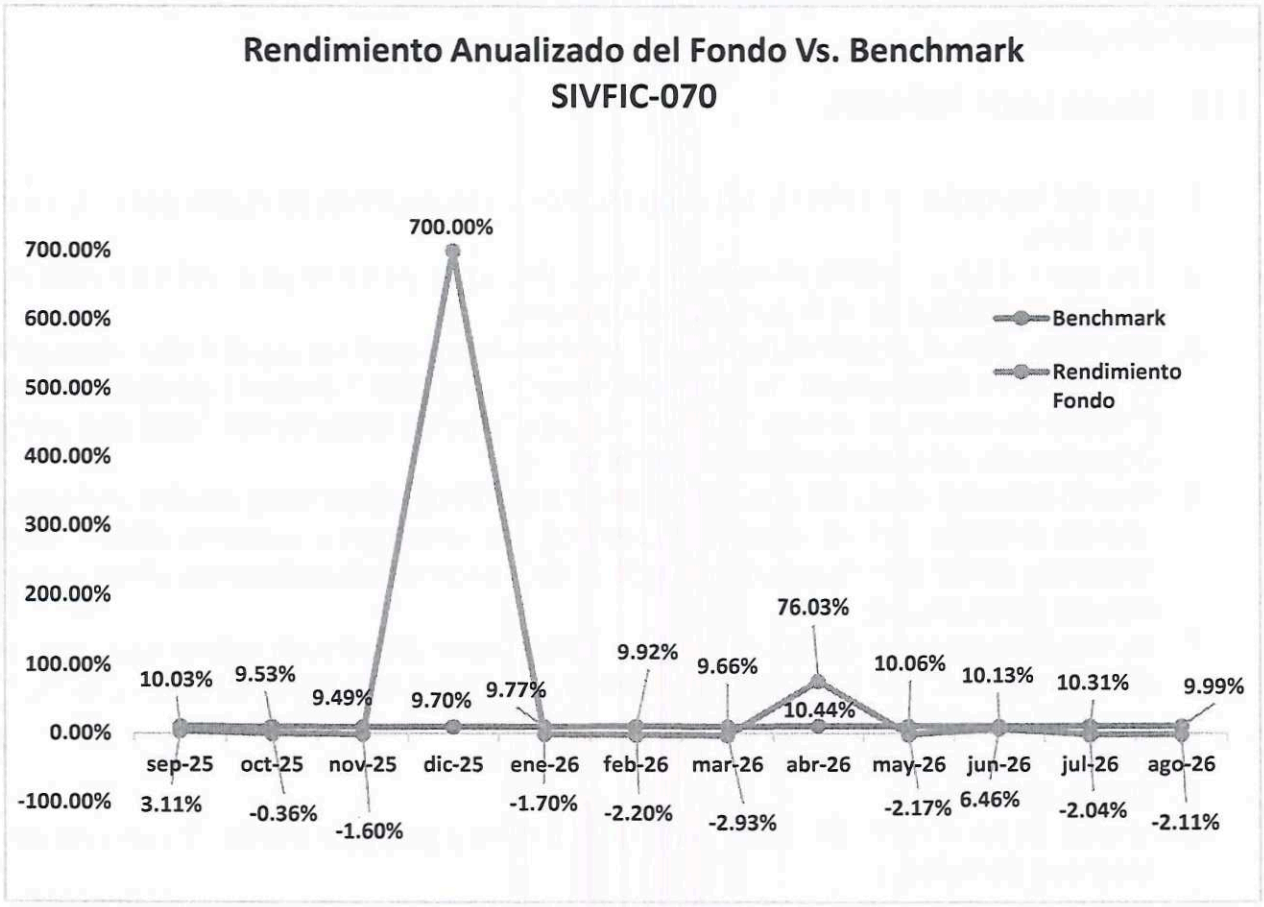
Tasa de Rendimiento = (Valor Cuota2 +Rcobrados/VCuota1) ^actual/actual -1

VCuota2= Es el valor cuota del Fondo vigente al cierre de operaciones del último día del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.

VCuota1= Es el valor cuota del Fondo vigente al día de inicio de operaciones del plazo correspondiente al cálculo del rendimiento.

RCobrados=Dividendos efectivamente cobrados por el aportante por cuota durante el plazo correspondiente. Para el caso de fondos de inversión que no distribuyan dividendos, este monto sería igual a cero (0).

Actual/Actual= Cantidad de días del año correspondiente entre la cantidad de días calendarios transcurridos durante el plazo correspondiente



SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Como se puede apreciar en el gráfico anterior, durante los últimos 12 meses, la **Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial en Pesos Dominicanos de Préstamos Hipotecarios y/o Desarrollo de la Banca Múltiple** mantuvo una tendencia de un 10% en los meses de julio-septiembre 2025, bajando a un 9% a partir de octubre 2025, tendencia que mantuvo hasta marzo 2026, ya para abril 2026 sostuvo un alza al 10%, tendencia que se mantiene hasta julio 2026. Sin embargo, a agosto 2026 se evidencia una reducción a 9.99%. Cabe destacar que como la principal inversión del Fondo es en proyectos de desarrollo inmobiliarios, la rentabilidad del Fondo presenta rendimientos negativos mensuales debido a los gastos recurrentes y picos cuando se registran las valoraciones de los proyectos, como se puede apreciar con el pico de diciembre 2025 donde se registraron las valoraciones de los activos privados del Fondo.

El riesgo y rendimiento de los activos que forman parte del portafolio de inversiones del Fondo, no necesariamente corresponden al riesgo y rendimiento de los activos representados por el indicador comparativo de rendimiento (benchmark).

De acuerdo con el artículo 129 de la Ley 249-17, del Mercado de Valores, la Sociedad Administradora no podrá garantizar un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica.

1.10 Marco Legal Aplicable

1. Ley del Mercado de Valores, los reglamentos y resoluciones emitidas por el CNMV y la SIMV;
2. Ley núm. 163-21, sobre el Fomento a la colocación y comercialización de valores de Oferta Pública de la República Dominicana;
3. Ley núm. 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, la cual establece el régimen tributario general de los Fondos de Inversión, a los cuales se otorga el mismo tratamiento fiscal que a los fideicomisos de oferta pública de valores;
4. Norma General núm. 05-2013 de fecha nueve (9) de diciembre de dos mil trece (2013) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), que establece el régimen tributario específico de las sociedades administradoras y sus fondos de inversión;
5. Norma General núm. 02-2020 de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veinte (2020) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), la cual modifica algunos aspectos de la Norma General núm. 05-2013;
6. Código Tributario Dominicano, Ley núm. 11-92;
7. Ley de Sociedades;
8. Norma General núm. 01-2021 para el Fomento y la Optimización Tributaria del Mercado de Valores;
9. Norma General núm. 01-15 sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso;
10. Reglamento de SAFI;

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

11. Ley núm. 253-12 para el fortalecimiento de la capacidad recaudatoria del Estado para la sostenibilidad fiscal y el desarrollo sostenible;
12. Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridos por los patrimonios autónomos, contenida en la Cuarta Resolución del CNMV (antiguo Consejo Nacional de Valores) de fecha ocho (8) de agosto de dos mil catorce (2014), R-CNV-2014-17;
13. Ley núm. 338-21 que modifica los artículos 129 y 131 de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.
14. Ley núm. 155-17 Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo;
15. Reglamento de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (R-CNV-2018-12-MV);
16. Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado R-CNMV-2022-10-MV y;
17. Todas las normas y circulares emitidas por el CNMV y la SIMV.

2. Normas Generales del Fondo

2.1 Política de Inversión

i.) Objetivo General de la Política de Inversión

El objeto del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II (en lo adelante "el Fondo") es invertir un mínimo de sesenta por ciento (60%) de su 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 localizadas en la República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas.

A través del objeto del Fondo, se busca promover en la población general de la República Dominicana el acceso a una vivienda.

Adicionalmente, como parte de la política de inversión del Fondo y de acuerdo a lo establecido para Fondos de Inversión en los artículos 71, 72, 73 y 74 del Reglamento de SAFI, el Fondo podrá invertir hasta el cuarenta por ciento (40%) de su portafolio de inversión en los valores y bienes detallados en la sección 2.1 numeral II (c, d, e, f, g, h & i) del presente Reglamento Interno.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

ii.) Activos en los que Invertirá el Fondo:

a. Valores Representativos de Capital no inscritos en el RMV de Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos:

Títulos Valores:

i) Valores Representativos de Capital en Derechos Fiduciarios de Fideicomisos
ii) Acciones Comunes
iii) Acciones Preferidas
iv) Cuotas Sociales Comunes
v) Cuotas Sociales Preferidas

Sector	Vencimiento de la Inversión
Viviendas: **i) 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). **ii) 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). **iii) Viviendas Urbanas** en sus distintas fases (diseño, licenciamiento, construcción y terminación)	Hasta 24 años

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

b. Valores Representativos de Deuda no inscritos en el RMV de Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos:

Títulos Valores:

i) Derechos Económicos amparados en Pagarés Negociables garantizados por Fideicomisos
ii) Deuda Senior amparada en Pagarés Negociables
iii) Deuda subordinada o *Mezzanine* amparada en Pagarés Negociables
iv) Deuda Privada amparada en Pagarés Negociables

Sector	Vencimiento de la Inversión
Viviendas: **i) 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). **ii) 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). **iii) Viviendas Urbanas** en sus distintas fases (diseño, licenciamiento, construcción y terminación)	Hasta 24 años

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

c. Valores de Renta Fija y Variable de Oferta Pública inscritos en el RMV:

Sector	Mercado de Negociación	Vencimiento de la Inversión
Cualquier sector de la economía dominicana	Mecanismos centralizados de negociación o el Mercado OTC que sean autorizados por la SIMV.	Hasta 24 años

d. Bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional, incluyendo derechos de usufructo sobre bienes inmuebles, concesiones administrativas sobre bienes inmuebles y opciones de compra sobre bienes inmuebles cuya prima no supere el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia:

i) Edificaciones Urbanas y Turísticas
ii) Terrenos Urbanos y Turísticos

Sector	Vencimiento de la Inversión
1.Comercio 2.Industrial 3.Almacenaje 4.Educación 5.Hoteles 6.Parqueos 7.Salud 8.Estaciones de Combustibles 9.Estaciones de Carga Eléctrica 10.Oficinas	Hasta 24 años

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

e. Proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, o arrendamiento:

i) Edificaciones Urbanas y Turísticas
ii) Terrenos Urbanos y Turísticos

Sector	Vencimiento de la Inversión
1.Comercio 2.Industrial 3.Almacenaje 4.Educación 5.Hoteles 6.Parqueos 7.Salud 8.Estaciones de Combustibles 9.Estaciones de Carga Eléctrica 10.Oficinas	Hasta 24 años

f. Cuotas de participación en otros fondos de inversión abiertos y cerrados inscritos en el Registro del Mercado de Valores:

Sector	Mercado de Negociación	Vencimiento de la Inversión
N/A	**Fondos Cerrados:** Mecanismos centralizados de negociación **Fondo Abiertos:** N/A	Hasta 24 años

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Direccion de Oferta Pública

g. Depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera con calificación de riesgo mínima de grado de inversión:

Sector	Vencimiento de la Inversión
Financiero	Hasta 1 año

h. Valores Representativos de Capital en Entidades y Fideicomisos:

Títulos Valores:

i) Valores Representativos de Capital en Derechos Fiduciarios de Fideicomisos
ii) Acciones Comunes
iii) Acciones Preferidas
iv) Cuotas Sociales Comunes
v) Cuotas Sociales Preferidas

Sector	Vencimiento de la Inversión
1.Comercio 2.Industria 3.Eléctrico 4.Logística 5.Transporte 6.Educación 7.Turismo 8.Salud 9.Telecomunicaciones 10.Agropecuaria 11.Zonas Francas	Hasta 24 años

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

i. Valores Representativos de Deuda en Entidades y Fideicomisos:

Títulos Valores:

i) Derechos Económicos amparados en Pagarés Negociables garantizados por Fideicomisos
ii) Deuda Senior amparada en Pagarés Negociables
iii) Deuda subordinada o *Mezzanine* amparada en Pagarés Negociables
iv) Deuda Privada amparada en Pagarés Negociables

Sector	Vencimiento de la Inversión
1.Comercio 2.Industria 3.Eléctrico 4.Logística 5.Transporte 6.Educación 7.Turismo 8.Salud 9.Telecomunicaciones 10.Agropecuaria 11.Zonas Francas	Hasta 24 años

j. Características Exigidas por el Fondo para los Proyectos de Viviendas Desarrollados por las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos en los cuales el Fondo invierta en Valores Representativos de Capital:

1. <u>Proyectos en Terminación o en Proceso de Construcción</u>

a) **Participación en el Patrimonio de la Entidad o Fideicomiso Objeto de Inversión:** Hasta un 100%.
b) **Nivel Mínimo de Ventas:** El necesario para alcanzar el punto de equilibrio financiero del proyecto.
c) **Condiciones y Documentaciones Mínimas del Proyecto:**
   i) Constructor y/o Promotor con experiencia mínima de cinco (5) años en el sector construcción y buena reputación en el sector, previamente depurado y aceptado por el Administrador del Fondo.
   ii) Documentos constitutivos y legales de la entidad o fideicomiso objeto de inversión (Estatutos, Acto de Constitución, Registro Mercantil, Lista de Accionistas, Actas de Asambleas, documentos de identidad de los principales ejecutivos, miembros del órgano

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Direccion de Oferta Pública

de gestión y personas físicas con una participación directa e indirecta de 10% o más en el patrimonio).

iii) Análisis sobre la idoneidad de la ubicación para el tipo de proyecto.

iv) Planos aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y otras entidades gubernamentales a determinar para el proyecto y para el diseño de las unidades incluidas en el mismo.

v) Títulos de propiedad correspondientes al proyecto.

vi) Certificación de Estado Jurídico actualizado de los terrenos.

vii) Permisos y tasas gubernamentales, arbitrios municipales y ambientales debidamente formalizados y actualizados.

viii) Tasación con menos de 6 meses de vigencia, realizada por un tasador (no vinculado a la Sociedad Administradora) inscrito activamente en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) o en el Colegio de Ingenieros y Arquitectos (CODIA), siempre y cuando la tasación refleje en su totalidad el estatus actual del proyecto evaluado.

ix) Estudio de Pre-Factibilidad, el cual debe contar con un modelo financiero y análisis de sensibilidad con supuestos justificados.

x) Propiedad y proyecto debidamente asegurados (vicios de construcción, responsabilidad civil, incendio y líneas aliadas).

xi) Presupuesto General y Detallado del Proyecto (actualizado).

xii) Informe de Ingeniero Independiente, validando el presupuesto general y detallado y la ejecución actual del Proyecto.

xiii) Listado de proveedores depurados para asegurar que cumplan con la Ley núm. 155-17 Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo.

xiv) En el caso de proyectos estructurados bajo fideicomisos, la última rendición de cuentas emitida por el Gestor Fiduciario.

xv) Estados Financieros e información financiera del proyecto:
   a. Interinos o borradores para evaluación
   b. Auditados para inversión
   c. Declaración IR-2 correspondiente

2. Proyectos en Diseño

a) **Participación en el Patrimonio de la Entidad o Fideicomiso Objeto de Inversión:** Hasta un 100%.

b) **Nivel Mínimo de Pre-Ventas:** N/A

c) **Condiciones y Documentaciones Mínimas del Proyecto:**

i) Constructor y/o Promotor con experiencia mínima de cinco (5) años en el sector construcción y buena reputación en el sector,

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

previamente depurado y aceptado por el Administrador del Fondo.

ii) Documentos constitutivos y legales de la entidad o fideicomiso objeto de inversión (Estatutos, Acto de Constitución, Registro Mercantil, Lista de Accionistas, Actas de Asambleas, documentos de identidad de los principales ejecutivos, miembros del órgano de gestión y personas físicas con una participación directa e indirecta de 10% o más en el patrimonio).

iii) Análisis sobre la idoneidad de la ubicación para el tipo de proyecto.

iv) Planos aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y otras entidades gubernamentales a determinar para el proyecto y para el diseño de las unidades incluidas en el mismo.

v) Títulos de propiedad correspondientes al proyecto.

vi) Certificación de Estado Jurídico actualizado de los terrenos.

vii) Propiedad y proyecto debidamente asegurados (Riesgo de Construcción, vicios de construcción, responsabilidad civil, incendio y líneas aliadas).

viii) Permisos y tasas gubernamentales, arbitrios municipales y ambientales debidamente formalizados y actualizados.

ix) Tasación con menos de 6 meses de vigencia, realizada por un tasador (no vinculado a la Sociedad Administradora) inscrito activamente en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) o en el Colegio de Ingenieros y Arquitectos (CODIA), siempre y cuando la tasación refleje en su totalidad el estatus actual del proyecto evaluado.

x) Estudio de Pre-Factibilidad, el cual debe contar con un modelo financiero y análisis de sensibilidad con supuestos justificados.

xi) Presupuesto General y Detallado del Proyecto (actualizado).

xii) Listado de Proveedores depurados para asegurar que cumplan con la Ley núm. 155-17 Contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo.

xiii) Informe Inicial de Ingeniero Independiente, validando el presupuesto general y detallado del Proyecto.

xiv) Información financiera del(los) patrocinador(es) del proyecto.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

k. Características Exigidas por el Fondo para los Proyectos de Viviendas Desarrollados por las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos en los cuales el Fondo invierta en Valores Representativos de Deuda:

1. <u>Proyectos en Proceso de Construcción</u>

a) **% de Financiamiento:** Hasta un 60% de la inversión total requerida para completar el proyecto, según informe del ingeniero independiente contratado por el Fondo para evaluar el proyecto.
b) **Nivel Mínimo de Pre-Ventas:** % Mínimo que garantice la cobertura del financiamiento en su totalidad.
c) **Garantías Mínimas:** Garantías hipotecarias, prendarias y/o fiduciarias sobre todos los activos y derechos económicos del Proyecto y cesión de las pólizas de seguros.
d) **Condiciones Mínimas del Proyecto:**
   i) Constructor y/o Promotor con experiencia mínima de cinco (5) años en el sector construcción y buena reputación en el sector, previamente depurado y aceptado por el Administrador del Fondo.
   ii) Documentos constitutivos y legales de la entidad objeto de inversión o fideicomiso (Estatutos, Acto de Constitución, Registro Mercantil, Lista de Accionistas, Actas de Asambleas, documentos de identidad de los principales ejecutivos, miembros del órgano de gestión y personas físicas con una participación directa e indirecta de 10% o más en el patrimonio).
   iii) Análisis sobre la idoneidad de la ubicación para el tipo de proyecto.
   iv) Planos aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y otras entidades gubernamentales a determinar para el proyecto y para el diseño de las unidades incluidas en el mismo.
   v) Títulos de propiedad correspondientes al proyecto.
   vi) Certificación de Estado Jurídico actualizado de los terrenos.
   vii) Propiedad y proyecto debidamente asegurados (riesgo de Construcción, vicios de construcción, responsabilidad civil, incendio y líneas aliadas).
   viii) Permisos y tasas gubernamentales, arbitrios municipales y ambientales debidamente formalizados y actualizados.
   ix) Tasación con menos de 6 meses de vigencia, realizada por un tasador (no vinculado a la Sociedad Administradora) inscrito activamente en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) o en el Colegio de Ingenieros y Arquitectos (CODIA), siempre y cuando la tasación refleje en su totalidad el estatus actual del proyecto evaluado.
   x) Estudio de Pre-Factibilidad, el cual debe contar con un modelo financiero y análisis de sensibilidad con supuestos justificados.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

xi) Presupuesto General y Detallado del Proyecto (actualizado).
xii) Informe Inicial de Ingeniero Independiente, validando el presupuesto general y detallado del Proyecto.
xiii) En el caso de proyectos estructurados bajo fideicomisos, la última rendición de cuentas emitida por el Gestor Fiduciario.
xiv) Estados Financieros e información financiera del proyecto:
   a. Interinos o borradores para evaluación
   b. Auditados para inversión
   c. Declaración IR-2 correspondiente

2. Proyectos en Diseño

a) **% de Financiamiento:** Hasta un 60% de la inversión total requerida para completar el proyecto, según informe del ingeniero independiente contratado por el Fondo para evaluar el proyecto.
b) **Nivel Mínimo de Pre-Ventas:** % Mínimo que garantice la cobertura del financiamiento en su totalidad.
c) **Garantías Mínimas:** Garantía hipotecarias, prendarias y/o fiduciarias sobre todos los activos y derechos económicos del Proyecto y cesión de las pólizas de seguros.
d) **Condiciones Mínimas del Proyecto:**
   i) Constructor y/o Promotor con experiencia mínima de cinco (5) años en el sector construcción y buena reputación en el sector, previamente depurado y aceptado por el Administrador del Fondo.
   ii) Documentos constitutivos y legales de la entidad objeto de inversión o fideicomiso (Estatutos, Acto de Constitución, Registro Mercantil, Lista de Accionistas, Actas de Asambleas, documentos de identidad de los principales ejecutivos, miembros del órgano de gestión y personas físicas con una participación directa e indirecta de 10% o más en el patrimonio).
   iii) Análisis sobre la idoneidad de la ubicación para el tipo de proyecto.
   iv) Planos aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones y otras entidades gubernamentales a determinar para el proyecto y para el diseño de las unidades incluidas en el mismo.
   Títulos de propiedad correspondientes al proyecto.
   v) Certificación de Estado Jurídico actualizado de los terrenos.
   vi) Propiedad debidamente asegurada (vicios de construcción, responsabilidad civil, incendio y líneas aliadas).
   vii) Permisos y tasas gubernamentales, arbitrios municipales y ambientales debidamente formalizados y actualizados.
   viii) Tasación con menos de 6 meses de vigencia, realizada por un tasador (no vinculado a la Sociedad Administradora) inscrito

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

activamente en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO) o en el Colegio de Ingenieros y Arquitectos (CODIA), siempre y cuando la tasación refleje en su totalidad el estatus actual del proyecto evaluado.

ix) Estudio de Pre-Factibilidad, el cual debe contar con un modelo financiero y análisis de sensibilidad con supuestos justificados.

x) Presupuesto General y Detallado del Proyecto (actualizado).

xi) Informe Inicial de Ingeniero Independiente, validando el presupuesto general y detallado del Proyecto.

xii) Información financiera del(los) patrocinador(es) del proyecto.

Las características de las inversiones antes mencionadas servirán como guía para que el Administrador del Fondo pueda originar, analizar, negociar y ejecutar las inversiones de acuerdo a los procedimientos establecidos en este Reglamento Interno.

I. Requisitos que deben cumplir los Proyectos de Desarrollo de Viviendas en los cuales participen las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos en las cuales el Fondo invierta en Valores Representativos de Deuda y Capital:

Para que una entidad objeto de inversión o fideicomiso, que directamente haya desarrollado o vaya a desarrollar un Proyecto de Viviendas sea elegible para inversión, deberá cumplir con al menos las siguientes condiciones:

a. Que la estructura de la inversión sea adecuada a la naturaleza de las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos y al Proyecto de Viviendas y cuente con las medidas de mitigación de riesgos requeridas y acorde con las mejores prácticas de mercado.
b. Que los riesgos de construcción y culminación estén debidamente identificados y mitigados.
c. Que el Proyecto de Viviendas en el cual participen las Entidades o Fideicomisos o Objeto de Inversión se realice en la República Dominicana. El vehículo de inversión deberá ser una entidad o un fideicomiso objeto de inversión domiciliado en la República Dominicana.
d. Que la exposición al Riesgo de Mercado (volumen y precio) de la respectiva Entidad o Fideicomiso Objeto de Inversión sea cuantificable, y apropiadamente mitigado.
e. En el caso de las inversiones en valores representativos de deuda, que los inversionistas o fideicomitentes de las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos aporten recursos propios (capital o deuda subordinada) de al menos cuarenta por ciento (40%) de la inversión total.
f. Que los contratos y documentos de las inversiones a realizar estén razonablemente estructurados y con contrapartes de reconocido prestigio y experiencia comprobada en el campo respectivo.
g. Que el resultado de la evaluación de la inversión realizado por el Comité de Inversiones demuestre que la estructura financiera de las Entidades Objeto de

Inversión y Fideicomisos permite el adecuado y oportuno desempeño, aún en escenarios de estrés resultantes de la ocurrencia de hechos imprevistos.

h. Que la estructura de las inversiones en valores representativos de capital y deuda esté acorde con las buenas prácticas de mercado.
i. Que las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos cumplan o tengan un programa para cumplir, con los requisitos ambientales exigidos por la normativa vigente en la República Dominicana.
j. Que ninguno de los promotores, constructores y/o inversionistas vinculados a las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos o cualquiera de las afiliadas de cualquiera de los anteriores haya estado vinculado a cualquier actividad en violación de: (a) cualquier norma local de la República Dominicana, o cualquier norma regional, supranacional, comunitaria incluyendo pero no limitado a las normas de la Unión Europea y de cada uno de sus respectivos miembros, de los Estados Unidos de América, etc. relativas al combate del lavado de activos y a la prevención del financiamiento del terrorismo; y/o (b) de cualquier principio, recomendación o disposición emitida por la Organización de las Naciones Unidas, y/o cualquier otro organismo dedicado al combate del lavado de activos y a la prevención del financiamiento del terrorismo, tales como, pero sin limitarse a, el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI/*Financial Action Task Force – FATF-*) el Grupo de Acción Financiera Internacional de Latinoamérica (GAFILAT) y cada uno de sus restantes grupos regionales; y/o (c) se encuentren en cualquiera de las listas generadas por causa o con ocasión de cualquiera de las normas, principios y/o recomendaciones a que se refiere este literal.
k. Que se reciba toda la información necesaria para realizar las verificaciones exigidas para cumplir con la normativa de prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y, de una vez realizadas tales verificaciones, los resultados hayan sido favorables para los promotores y/o inversionistas del Proyecto de Viviendas y las Entidades Objeto de Inversión y/o Fideicomisos que lo desarrollen o cualquiera de las afiliadas de cualquiera de las anteriores y sus contratistas.
l. Que las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos tengan mecanismos, sanas prácticas comerciales y/o un código de buen gobierno, que busquen que no sea utilizada, ya sea directa o indirectamente, para actividades delictivas, y particularmente para el lavado de activos, financiación al terrorismo y/o proliferación de armas de destrucción masiva.
m. Que las personas vinculadas a las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos: (i) inversionistas; (ii) constructores y/o promotores; (iii) afiliadas de cualquiera de las anteriores; (iv) asesores/consultores y/o (v) contratistas, cuenten con una buena reputación en sus respectivas industrias, mercados y sectores. En el caso de los constructores y/o promotores, deberán contar con una experiencia mínima de cinco (5) años en el sector construcción.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

m. Proceso de Selección y Criterios de las Potenciales Inversiones en Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos y sus Proyectos de Viviendas:

La selección de las inversiones en las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos se fundamentará en un análisis financiero de los Proyectos de Viviendas que las mismas desarrollen, buscando limitar las posibles pérdidas de capital que podrían resultar. El Administrador analizará los siguientes atributos:

- El impacto potencial de los Proyectos de Viviendas evaluados en la reducción del déficit habitacional en la República Dominicana.
- La factibilidad técnica y financiera de las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos.
- El prestigio y experiencia mínima de cinco (5) años en el sector construcción del promotor y/o constructor de las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos.

De ser necesario, el Fondo podrá requerir los servicios de especialistas externos (técnicos y/o legales) para realizar un análisis de debida diligencia de la Entidad/Fideicomiso y el Proyecto Objeto de Inversión para comprobar la factibilidad de las proyecciones financieras y operativas, dada la limitación de la información financiera histórica para poder realizar un análisis. En la debida diligencia se analizarán las proyecciones, se realizará un análisis del mercado/industria entre otros estudios de manera que se pueda comprobar la capacidad de generar utilidades para los inversionistas.

Para la selección de inversiones se tomará en cuenta, entre otros, a manera enunciativa más no limitativa: El estudio de pre-factibilidad, memoria descriptiva del proyecto, cronograma de ejecución de obra, presupuesto general detallado, los estados financieros, la potencialidad de crecimiento, así como el flujo operacional neto, los ingresos/ventas netas, el retorno de capital invertido, el nivel de solvencia de los promotores e inversionistas, el índice o razón de endeudamiento, la rentabilidad de los activos, la rentabilidad del capital promedio, razones de apalancamiento financiero, entre otros.

n. Esquema General del Proceso de Originación, Análisis y Realización de las Inversiones en las Entidades y Fideicomisos

A continuación, se detallan los procedimientos para originar, analizar y recomendar las Inversiones que realizará el Fondo. Dentro del marco general aquí contenido, el Comité de Inversiones hará las adecuaciones que corresponda según se trate de inversiones en valores representativos de capital o valores representativos de deuda, sobre la base de las políticas de inversiones aquí establecidas.

a) **<u>Originación de alternativas de inversión</u>.** El Administrador del Fondo analizará de forma preliminar las alternativas de inversión disponibles donde serán descartadas aquellas que no se ajusten a la política de inversión y perfil de riesgo del Fondo, así como aquellas que, de acuerdo con su criterio profesional, no son atractivas para el mismo.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

b) **Análisis de inversiones y estructuración de la transacción**. La Sociedad Administradora a través del Administrador del Fondo, realizará un análisis riguroso de aquellas alternativas que se hayan preseleccionado como potenciales transacciones para el Fondo. Dicho análisis consistirá en los siguientes aspectos:

(i) **Modelo financiero.** Elaborará un modelo financiero con el fin de estimar los flujos de caja futuros del activo y el retorno esperado de la inversión para el Fondo.

(ii) **Estados Financieros e Información Complementaria** que incluirá Balance General, Estado de Resultados y Estado de Flujo de Efectivo de las entidades y fideicomisos, así como un detalle de las deudas y compromisos asumidos con terceros y sobre los beneficiarios finales del proyecto.

(iii) **Análisis preliminar de contratos y documentos.** Realizará un análisis preliminar desde la perspectiva de negocios de los principales contratos y documentos que considere materiales para la transacción.

(iv) **Evaluación preliminar de riesgos y estrategias de mitigación.** Realizará un análisis de la exposición de la transacción a los riesgos y evaluar posibles estrategias de mitigación de estos que considere materiales para el Fondo en relación con la misma.

(v) **Estudio de Pre-Factibilidad del Proyecto de Viviendas** el cual deberá contar como mínimo con una memoria descriptiva del proyecto, cronograma de ejecución de obra, presupuesto general detallado y un modelo financiero con supuestos justificados.

(vi) **Informe preliminar de un Ingeniero Independiente** de prestigio y experiencia de por lo menos cinco (5) años en el sector de construcción de viviendas. Se deberá cotizar con por lo menos dos (2) ingenieros independientes. Se deberá elegir la propuesta más alineada a las necesidades del proyecto a ser evaluado. El informe del Ingeniero Independiente deberá incluir una evaluación del presupuesto detallado del Proyecto de Viviendas y emitir una opinión sobre la validez del mismo. Dicha evaluación deberá realizarse sobre la base de revisar y validar los precios cotizados de los insumos de construcción incluidos en el presupuesto y asegurar de que correspondan con la situación de mercado al momento de la evaluación.

(vii) **Estructura de la transacción.** Evaluación de la estructura y condiciones propuestas de la transacción. Dicha evaluación se basará en uno o más de los siguientes temas, dependiendo del tipo de transacción: Estructura de Participación en la transacción, precio, plazo y demás condiciones, obligaciones y derechos de las partes involucradas en la transacción, control y gobierno futuro del activo, estrategia de salida y/o desinversión.

(viii) **Financiación de la transacción.** Evaluará las posibles fuentes de financiación de la transacción y determinará la estructura óptima de financiación de ésta.



c) **Negociación y presentación de ofertas no vinculantes.** La Sociedad Administradora, con base en los análisis y evaluaciones descritos anteriormente, podrá conducir negociaciones de carácter no vinculante en nombre del Fondo con las partes involucradas en la potencial transacción, tendientes a acordar preliminarmente los términos de esta. Durante este proceso, La Sociedad obtendrá de las partes involucradas, toda la información que precise para la realización de los análisis de debida diligencia.

d) **Presentación de Informes por los comités de apoyo, del proceso de debida diligencia y del análisis de riesgos y estrategias de mitigación.** La Sociedad Administradora, a través de sus comités de cumplimiento y riesgos, en base a los insumos y documentos descritos anteriormente, presentaran informes de los aspectos que les competen. Estos serán acompañados por una recomendación final al Comité de Inversiones, en donde se deberá tomar conocimiento de estos previo a la toma de decisión de inversión en un proyecto.

e) **Aprobación de transacciones.** Corresponderá exclusivamente al Comité de Inversiones la aprobación de transacciones para el Fondo y se realizará en base a los insumos de los procesos que anteceden este paso. La Sociedad Administradora no podrá presentar ni suscribir ofertas vinculantes en nombre del Fondo sin que la transacción haya sido previamente aprobada por el Comité de Inversiones. El Comité de Inversiones llevará a cabo el estudio en detalle de la Entidad o Fideicomiso para determinar si es atractivo o no, basándose entre otros, en los supuestos, estudios de debida diligencia, contratos, contratistas potenciales, proyecciones y modelos sometidos a su consideración por la entidad o fideicomiso. Una vez se cuente con una primera aprobación, las características finales o definitivas de la Inversión en valores representativos de deuda o capital serán negociadas por **AFI Universal**, conforme a las atribuciones conferidas en el presente Reglamento Interno. Una vez que el Comité de Inversiones provea su aprobación final, **AFI Universal**, actuando en nombre y por cuenta del Fondo de Inversión Cerrado, suscribirá los documentos legales que resulten relevantes o pertinentes para la implementación y estructuración de la respectiva transacción, incluyendo aquella relacionada con el financiamiento o adquisición de capital y, cuando a ello haya lugar, cualquier documentación o contrato accesorio que sea necesario para concretar la Inversión entre otros:

1. Acuerdos sobre venta de participaciones de la Entidad o Fideicomiso Objeto de Inversión entre accionistas o fideicomitentes de los mismos.
2. Acuerdos de reconocimiento al Fondo de derechos de suscripción preferente en el capital de la Entidad o Fideicomiso.
3. Acuerdos de derechos preferentes de liquidación a favor del Fondo en caso de que la Entidad o Fideicomiso sea liquidada.
4. Reglas de Gobierno Corporativo de la Entidad o Fideicomiso, de acuerdo con relación a la participación del Fondo en los Órganos de Gobierno de la Entidad o Fideicomiso:

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

i) En el caso de las inversiones en valores representativos de capital en fideicomisos, se requerirá que se establezca un comité fiduciario en el cual el Fondo deberá participar con voz y voto.

ii) En el caso de las inversiones en valores representativos de capital en entidades, se requerirá que se establezca un consejo de administración y/o comité ejecutivo en el cual el Fondo deberá participar con voz y voto.

iii) Se deberá contratar para los Proyectos de Viviendas desarrollados por las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos un ingeniero independiente (con una experiencia de cinco (5) o más años en el sector de viviendas) supervisor de obras y control de costos que deberá ser designado por el órgano correspondiente (comité fiduciario, consejo de administración o comité ejecutivo) y aceptable para el Fondo.

iv) El Fondo como fideicomitente en un Fideicomiso o accionista en una Entidad Objeto de Inversión deberá tener el derecho de participar en las tomas de decisiones que se acuerden en los órganos correspondientes (comité fiduciario, consejo de administración o comité ejecutivo) de los fideicomisos y entidades objeto de inversión.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

v) En el caso de las inversiones en valores representativos de capital en las cuales el Fondo cuente con el control o una mayoría del capital de la entidad o fideicomiso, para cualquier aumento de diez por ciento (10%) o más en los presupuestos aprobados de los proyectos de viviendas desarrollados, se deberá contar con la aprobación del Comité de Inversiones.

5. Detalle de las opciones y condiciones de salida de las inversiones.
6. Acuerdos con relación a las necesidades de financiación de la entidad, periodos de desembolsos de recursos, en caso de que se trate de una inversión escalonada.
7. La valoración de la entidad, especificándose el valor actual del negocio y la periodicidad de futuras valoraciones.
8. Las obligaciones de información de la entidad o fideicomiso y de sus inversionistas o propietarios de control o minoritarios con el Fondo.

f) **Presentación de ofertas vinculantes.** A las transacciones que sean aprobadas por el Comité de Inversiones, se presentarán las ofertas vinculantes, de acuerdo con lo planteado por este comité.

g) **Ejecución de transacciones aprobadas.** De ser aceptada la oferta vinculante por las partes involucradas en la transacción, la Sociedad Administradora procederá en nombre del Fondo a suscribir todos los contratos y documentos a que haya lugar.

h) **Seguimiento, administración y monitoreo del portafolio.** **AFI Universal** realizará un seguimiento y administración permanente de las inversiones del Fondo. Con el fin determinar el plazo de permanencia mínimo y antes de tomar una decisión de venta de una inversión por parte del Fondo, el Comité de Inversiones, deberá tener en cuenta la regulación, el acto de constitución de la entidad o fideicomiso y los acuerdos de inversionistas o fideicomitentes, considerando que se deben respetar los requerimientos relativos a la permanencia mínima o al plazo de venta. En el caso de valores representativos de deuda, el Fondo deberá invertir en valores cuya vigencia no sea mayor al plazo del Fondo. Sin embargo, el Comité de Inversiones podrá autorizar la venta de los valores representativos de deuda previo a su vencimiento.

i) **Desinversión.** **AFI Universal,** de acuerdo con su buen criterio profesional, podrá proponer la desinversión de activos del Fondo en cualquier momento desde la adquisición de este. En todo caso, la aprobación de dichas transacciones deberá ser aprobada de manera previa por el Comité de Inversiones y la autorización constará en un acta de la reunión en la que fue tomada la decisión. (Entre otros motivos, faltas graves de los socios y/o situaciones de riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo).

El Administrador del Fondo será el responsable de presentar las propuestas e insumos para desinversiones al Comité de Inversiones. Estas propuestas se basarán en uno de los siguientes criterios o hechos ocurridos en las inversiones:

a) Por negociación previa a la adquisición, con los demás accionistas o fideicomitentes de las entidades o fideicomisos.
b) Por desempeño por debajo al esperado.
c) Por oportunidades de realización de ganancias.
d) Por haberse logrado el objetivo de inversión.
e) Por identificación de nuevos riesgos o aumentos en los riesgos identificados, que representen excesos a las exposiciones dispuestos según el perfil o apetito de riesgos del fondo. Este criterio deberá ser basado en las exposiciones permitidas por el Reglamento Interno del fondo o el Comité de Inversiones.
f) Por cualquier evento o riesgo identificado por el Consejo de Administración de **AFI Universal**, que exponga a la Administradora a un riesgo no contratado, negociado, o negociable, y que esta Entidad comunique oportunamente ante el Comité de Inversiones su intención de desvinculación de dicho negocio del Fondo. De manera enunciativa, más no limitativa, estos tipos de hechos se refieren a:
   - Riesgos reputacionales.
   - Riesgos de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo.
   - Riesgos de represalias a sus recursos

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

En todo caso, el Comité de Inversiones podrá suspender la ejecución de una desinversión en cualquier momento cuando considere que el perfeccionamiento de esta imponga riesgos materiales no identificados anteriormente para el

Fondo, o cuando sus condiciones hayan cambiado sustancialmente frente a lo aprobado. Para los casos en que esto implicará una multa o penalidad a cargo del Fondo, se deberá someter a la aprobación de la Asamblea de Aportantes.

Así mismo, toda propuesta de desinversión, previo a su aprobación, conllevará a que el Comité de Inversiones tome conocimiento de los informes de la transacción del Administrador del Fondo y los comités de apoyo encargados del proceso de debida diligencia y del análisis de riesgos y estrategias de mitigación.

De manera previa a la inversión del Fondo se llevarán a cabo las negociaciones de lugar con los inversionistas de la Entidad o Fideicomiso, con el fin de determinar las posibles salidas y procedimientos a llevar a cabo para perfeccionar la desinversión del Fondo.

El Fondo deberá honrar dichos compromisos antes de proceder con la venta de sus inversiones con terceros interesados. En caso de haberse acordado, el Fondo deberá ofrecer su participación a los inversionistas o fideicomitentes conforme a las disposiciones del acto de constitución de la Entidad o Fideicomiso y conforme a los acuerdos entre inversionistas o fideicomitentes.

Para fines de la ejecución de las ventas de los activos del Fondo, se podrá contratar los servicios de un Proveedor Especializado. La remuneración por estos servicios provendrá de la misma transacción de venta.

o. Proceso de Seguimiento a las Inversiones en Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos

AFI Universal dará seguimiento permanente a las inversiones realizadas en valores representativos de deuda y capital en las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos con el fin de anticipar eventos que puedan impactar a los mismos, afectando su desempeño y/o capacidad de cumplir sus obligaciones. La Sociedad Administradora mantendrá una comunicación permanente con el equipo de dirección de las Entidades y Fideicomisos, de manera que tenga información actualizada de su desempeño (Ejecución del Plan de Negocios, ejecución del Presupuesto, análisis de estados financieros, avances en la implementación de recomendaciones, entre otros).

Cuando una Inversión en valores representativos de deuda se encuentre en incumplimiento, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo suspenderá inmediatamente los desembolsos pendientes a dicha entidad o fideicomiso, si los hubiese, salvo que el Administrador hubiera sometido a consideración del Comité de Inversiones la posibilidad de seguir realizando desembolsos, y éste lo hubiera aprobado. Con base en la información sobre los pagos y cumplimiento de la respectiva Inversión, el Comité de Inversiones, a solicitud del Administrador, deberá decidir sobre la recomendación de inicio de su cobro por las vías legales que correspondan, así como toda otra acción a tomar en defensa de las Inversiones realizadas. En caso de ser necesario, el Fondo podrá considerar la contratación de una firma externa para realizar la función de cobros.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

p. Contratación de Asesores Externos para las Inversiones en Valores Representativos de Capital y Deuda en las Entidades y Fideicomisos

Los procesos y actividades como estudios internos o externos del mercado, servicios de asesoramiento, entre otros; podrán ser realizados por consultores y empresas especializadas, los cuales deberán ser profesionales idóneos, imparciales e independientes. Estos terceros deberán brindar sus servicios con apego a la Ley, Reglamento de SAFI y demás normativas, como también, el Reglamento Interno y demás disposiciones establecidas por **AFI Universal**. Estos profesionales deben contar con experiencia demostrada en el ámbito para el cual el Fondo les solicitó sus servicios profesionales. Deberán aportar la información que demuestre una razonable capacidad para poder brindar el servicio contratado. En general, serán seleccionados a través de un proceso formal de concurso privado en el que se valorarán las ofertas recibidas. Este proceso no será necesario para las contrataciones directas que realice la Entidad o Fideicomiso, ni para los profesionales establecidos de manera específica en el Reglamento Interno. Las personas contratadas deberán cumplir con las políticas y principios de prevención y detección de lavado de activos, del financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva.

q. Documentos de Financiación/Inversión

Toda Inversión en valores representativos de capital y deuda requerirá su debida documentación legal y financiera previa, así como la de las garantías cuando aplique y de los contratos relacionados que resulten necesarios (los "Documentos de Financiación/Inversión"), de tal manera que se cumplan todos los términos y condiciones específicos aprobados por el Comité de Inversiones. Estará a cargo de la **AFI Universal** la preparación y negociación de los documentos correspondientes, previo a su firma por parte del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo.

Los documentos de financiación y/o inversión deberán contener como mínimo las siguientes características:

1) El tipo de inversión, la determinación del porcentaje de participación en el patrimonio de la Entidad o Fideicomiso o el monto en instrumentos de deuda que estará en posibilidad de adquirir el Fondo, en consistencia con el presente Reglamento Interno.

2) El motivo o fin que se persigue con la inversión.

3) El plazo de duración de la inversión.

4) Los mecanismos de desinversión posibles de acuerdo a las características del tipo de inversión.

5) Las prohibiciones que, en su caso, se hubieren previsto en el presente Reglamento Interno a las que deberá sujetarse las sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro en los que el Fondo invierta.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

6) Las condiciones para la terminación anticipada o la rescisión del contrato.

7) La obligación aplicable a las sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro en las que invierta el Fondo de que deberán proporcionar las informaciones que pueda solicitar la sociedad que administre el Fondo de Inversión.

La SIMV podrá solicitar a AFI Universal información respecto de las Entidades y Fideicomisos para la verificación de la observancia de la normativa vigente en los contratos suscritos, como parte de sus facultades de supervisión y fiscalización.

El Fondo podrá mantener las inversiones realizadas, pese a que por motivos de fusión o escisión existan cambios en el contrato mediante el cual se establecieron las condiciones iniciales de inversión, sin que esto signifique un cambio en la naturaleza del valor o la inscripción de dicho valor en el RMV.

En el caso de que los valores en los que el Fondo haya invertido sean objeto de una emisión de valores de Oferta Pública y esto cause un incumplimiento en los límites de diversificación del presente Reglamento Interno y/o los cambios a las condiciones del contrato inicial de inversión no se correspondan con los criterios de selección definidos en el presente Reglamento Interno, el Fondo no podrá incrementar su posición en dichos valores y deberá ejecutar el proceso de desmonte de los mismos conforme lo descrito en el presente Reglamento Interno sin que, en ningún caso, exceda el plazo de cinco (5) años, contados a partir del momento en que dichos valores hayan sido inscritos en el RMV o hayan cambiado las condiciones iniciales de inversión.

r. Características Exigidas por el Fondo para las Inversiones en Activos Inmobiliarios, opciones de compra sobre bienes inmuebles y Proyectos Inmobiliarios ubicados el Territorio Nacional:

AFI Universal, en lo referente a la inversión de los recursos del Fondo en Activos Inmobiliarios seguirá el proceso de inversión que se detalla en este acápite. En el desarrollo de dicho proceso, la Sociedad Administradora podrá contratar los asesores, consultores, estudios y servicios especializados que considere pertinentes de acuerdo con su buen criterio profesional.

a) **Originación de alternativas de inversión.** La Sociedad Administradora realizará un análisis preliminar de las alternativas de inversión disponibles, descartando aquellas que no se ajusten a la política de inversión y perfil de riesgo del Fondo, así como aquellas que de acuerdo a su criterio profesional, no son atractivas para el mismo. Para esto podrá suscribir acuerdos de confidencialidad con el fin de obtener información detallada sobre una posible alternativa.

b) **Análisis de inversiones y estructuración de la transacción**. La Sociedad Administradora realizará un análisis riguroso de aquellas alternativas que haya preseleccionado como potenciales transacciones para el Fondo. Dicho análisis consistirá de los siguientes aspectos:

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

(i) **Modelo financiero.** La Sociedad Administradora elaborará un modelo financiero con el fin de estimar los flujos de caja futuros del activo y el retorno esperado de la inversión para el Fondo. Dicho modelo incluirá análisis de sensibilidad frente a cambios en las principales variables que determinan el desempeño futuro de la inversión.

(ii) **Análisis preliminar de contratos y documentos.** La Sociedad Administradora, en cualquier momento antes del cierre de la transacción, realizará un análisis preliminar desde la perspectiva de negocios de los principales contratos y documentos que considere materiales para la transacción.

(iii) **Evaluación de riesgos y estrategias de mitigación.** La Sociedad Administradora realizará un análisis de la exposición de la transacción a los riesgos descritos en la Sección 1.7 (Perfil de Riesgo del Fondo) de este Reglamento, con el fin de evaluar posibles estrategias de mitigación de los riesgos que considere materiales para el Fondo en relación con la misma.

(iv) **Estructura de la transacción.** La Sociedad Administradora realizará una evaluación de la estructura y condiciones propuestas de la transacción. Dicha evaluación se basará en uno o más de los siguientes temas, dependiendo del tipo de transacción: Precio, plazo y demás condiciones de pago, constitución de garantías requeridas, mecanismo para obtener la titularidad o propiedad sobre el activo, obligaciones y derechos de las partes involucradas en la transacción, control y gobierno futuro del activo.

(v) **Financiación de la transacción.** La Sociedad Administradora evaluará las posibles fuentes de financiación de la transacción y determinará la estructura óptima de financiación de la misma.

c) **Negociación y presentación de ofertas no vinculantes.** La Sociedad Administradora, con base en los análisis y evaluaciones descritos anteriormente, podrá conducir negociaciones de carácter no vinculante en nombre del Fondo con las partes involucradas en la potencial transacción, tendientes a acordar preliminarmente los términos de la misma. La Sociedad Administradora podrá presentar en nombre del Fondo ofertas no vinculantes a dichas partes involucradas tendientes a lograr un preacuerdo sobre los términos en los que el Fondo estaría dispuesto a ejecutar la transacción.

d) **Aprobación de transacciones.** Corresponderá exclusivamente al Comité de Inversiones la aprobación de transacciones. La Sociedad Administradora no podrá presentar ni suscribir ofertas vinculantes en nombre del Fondo sin que la transacción haya sido previamente aprobada por el Comité de Inversiones. La autorización del Comité de Inversiones constará en un acta de la reunión en la que fue tomada la decisión.

e) **Ejecución de transacciones aprobadas.** La ejecución de las transacciones aprobadas constará de los siguientes aspectos que serán efectuados por la Sociedad Administradora:

I. **Proceso de debida diligencia (*due diligence*):** El proceso de debida diligencia consistirá, por lo menos, de los siguientes aspectos:

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

- Estudio de debida diligencia legal, incluyendo estudios de títulos, análisis de gravámenes o limitaciones a la transferencia de dominio, estado de licencias y permisos, análisis de los contratos y documentos relacionados con la explotación, la propiedad y el gobierno del activo, entre otros, según aplique de acuerdo al tipo de transacción.

- Análisis de riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva mediante la aplicación del programa de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva de la Sociedad Administradora.

- Análisis del estado de aseguramiento del activo objeto de la transacción.

- Otros estudios y evaluaciones que considere pertinentes para llevar a cabo un adecuado proceso de debida diligencia.

2. **Presentación ofertas vinculantes:** Finalizado el proceso de debida diligencia, la Sociedad Administradora podrá presentar ofertas vinculantes en nombre del Fondo. La Sociedad Administradora también podrá presentar ofertas vinculantes de forma previa al proceso de debida diligencia siempre y cuando las mismas estén condicionadas a la exitosa culminación de dicho proceso. En todos los casos anteriores sujeto a la autorización que deba dar el Comité de Inversiones de conformidad con lo señalado en el literal (d) anterior (Aprobación de transacciones).

3. **Formalización de la transacción:** Aceptada la oferta vinculante por las partes involucradas en la transacción, la Sociedad Administradora procederá en nombre del Fondo a suscribir todos los contratos y documentos a que haya lugar, incluyendo los relacionados con las operaciones de endeudamiento. En todo caso, la Sociedad Administradora podrá suspender la ejecución de una transacción en cualquier momento cuando el perfeccionamiento y/o la ejecución de la misma imponga riesgos materiales no identificados anteriormente para el Fondo, o cuando sus condiciones hayan cambiado sustancialmente, inclusive si ello implicara una multa o penalidad a cargo del Fondo.

f) **Seguimiento, administración y monitoreo del portafolio.** **AFI Universal** realizará un seguimiento y administración permanente de las inversiones del Fondo. En el desarrollo de las funciones de seguimiento, administración y monitoreo del portafolio, **AFI Universal**:

1. Velará por el aseguramiento permanente y renovación de pólizas de seguro de los riesgos que deban asegurarse, siempre y cuando su costo sea económicamente razonable en relación con el valor asegurado;

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

2. Velará por la adecuada administración de los contratos y relaciones con los inquilinos o usuarios de los inmuebles, para lo cual podrá contratar terceros especializados;

3. Velará por la existencia y adecuada implementación de programas de mantenimiento adecuados que preserven el valor de las inversiones del Fondo, para lo cual podrá contratar terceros especializados;

4. Velará por el pago oportuno de los impuestos, tasas, contribuciones por valorización y demás pagos asociados a los activos del Fondo, para lo cual podrá contratar terceros especializados;

5. Ejercerá a nombre del Fondo los derechos políticos, patrimoniales y contractuales a que haya lugar;

6. Cumplirá las obligaciones contractuales a que haya lugar;

7. Gestionará los arrendamientos de los inmuebles desocupados;

8. Velará por un adecuado nivel de servicio por parte de los proveedores de servicios contratados; y

9. Evaluará permanentemente los riesgos del portafolio e implementará las estrategias de mitigación que considera adecuadas.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

g) <u>Desinversión.</u>

AFI Universal, de acuerdo a su buen criterio profesional, podrá proponer la desinversión de activos del Fondo, la cual deberá ejecutarse en un plazo no menor de seis (06) meses desde el momento de la adquisición del mismo. En todo caso, la aprobación de dichas transacciones deberá ser aprobada de manera previa por el Comité de Inversiones y la autorización constará en un acta de la reunión en la que fue tomada la decisión.

En todo caso, **AFI Universal** podrá suspender la ejecución de una desinversión en cualquier momento cuando considere que el perfeccionamiento de la misma imponga riesgos materiales no identificados anteriormente para el Fondo, o cuando sus condiciones hayan cambiado sustancialmente frente a lo aprobado, inclusive si ello implicara una multa o penalidad a cargo del Fondo. En este último evento, **AFI Universal** deberá informar al Comité de Inversiones a la menor brevedad sobre la decisión tomada y las motivaciones de la misma.

En los eventos de desinversión, **AFI Universal** efectuará un análisis de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo mediante la aplicación del programa para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas destrucción masiva de la Sociedad Administradora.

s. Contratación de Seguros

La Sociedad Administradora elegirá mediante licitación la entidad aseguradora que emitirá las pólizas requeridas para los activos inmobiliarios que integran el portafolio del Fondo, que deberá estar autorizada por la Superintendencia de Seguros de la República Dominicana. Para tales efectos, evaluará criterios, tales como pero no limitados a: conocimientos técnicos, experiencia, capitalización de la empresa, coberturas ofrecidas, tamaño de la compañía, calidad y precio de los servicios, servicios de asesoría brindados.

Los tipos de seguros y coberturas que se podrán contratar para los inmuebles del Fondo son:

- Incendio
- Terremoto
- Inundación
- Huracanes

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

El valor asegurado de los activos debe ser revisado al menos una vez al año y se ajustarán de acuerdo con las valoraciones que anualmente realiza el Fondo sobre sus Activos Inmobiliarios.

t. Tasación de los Bienes Inmuebles

La adquisición de los inmuebles requiere dos (2) tasaciones previas a ser realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. El valor de adquisición del bien inmueble, para estos efectos, 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 dos (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.

iii) Clasificación por Duración del Portafolio:

La clasificación por duración del portafolio del Fondo no aplica para Fondos de Inversión Cerrados de Desarrollo, según el Reglamento de SAFI.

iv) Normas Respecto a las Operaciones del Fondo con Activos Pertenecientes a Personas Vinculadas con la Sociedad Administradora:

El Fondo podrá invertir en valores representativos de capital y deuda de las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos y valores de renta fija y variable de oferta pública

pertenecientes a vinculados a AFI Universal, siempre y cuando el monto consolidado de dichas inversiones no supere el veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión. Para las inversiones en valores representativos de deuda de las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos y valores de renta fija o variable de oferta pública se deberá contar con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión.

El Fondo no podrá invertir en ningún tipo de valores, ya sea privado o de oferta pública, emitidos por personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones.

El Fondo podrá mantener hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de su liquidez, en cuentas corrientes o cuentas de ahorro, de una entidad de intermediación financiera regidas por la Ley núm. 183-02 Monetaria y Financiera vinculada a **AFI Universal**.

Las inversiones en activos pertenecientes a personas vinculadas a AFI Universal deberán ser aprobadas tanto por el Comité de Inversiones del Fondo como por el Consejo de Administración de la Sociedad Administradora en adición de cumplir con el resto de los requisitos establecidos en la sección 2.1Política de Inversión del presente Reglamento Interno.

Sin prejuicio de lo establecido anteriormente, se resalta que de acuerdo al Artículo 37 del Reglamento de SAFI, AFI Universal, los miembros de su consejo de administración, sus ejecutivos y empleados, así como los miembros del Comité de Inversiones del Fondo, no podrán 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.

El Fondo debe cumplir con las disposiciones del Artículo 281 del Reglamento sobre Precios de Transferencia, contenido en el Decreto No. 78-14, que establece las operaciones efectuadas entre partes vinculadas o relacionadas.

v) Prohibiciones de Inversión, Limitaciones y Restricciones Aplicables a las Inversiones del Fondo de Inversión:

El Fondo no podrá invertir en:

a. Valores representativos de capital emitidos por una sociedad administradora de Fondos de Inversión.
b. Valores representativos de deuda o de renta fija emitidos por personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo.
c. Valores representativos de capital o de renta variable emitidos por personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo.
d. Activos no permitidos ni especificados en el presente Reglamento Interno, conforme a los límites de diversificación establecidos en la sección 2.4 Política de Diversificación del presente Reglamento Interno.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

vi) Detalles de las inversiones en Valores Representativos de Capital y Deuda en Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos:

1. **Área Geográfica:** Todo el territorio nacional de la República Dominicana

2. **Tipos de Sociedades:** Cualquier tipo de sociedad comercial (S.R.L., S.A., E.I.R.L., S.A.S., INC., LTD. Corp., entre otras) que se encuentre domiciliada en la República Dominicana

3. **Tipos de Fideicomisos:** Cualquier tipo de Fideicomiso privado amparado por la ley 89-11.

4. **Criterios temporales máximo de las inversiones:** Hasta un (1) año previo al vencimiento del Fondo.

5. **Criterios temporales mínimos de las inversiones:** un (1) año.

6. **Tipo de inversión autorizada que se pretende realizar en Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos:** Lo detallado en el numeral ii) del presente Reglamento Interno.

7. **Prestaciones accesorias que el Fondo podrá realizar AFI Universal a favor de las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos:**

A) Representar a la Entidad Objeto de Inversión o Fideicomiso en negociaciones con terceros: suplidores, clientes, socios, empleados, litigios, gremios, entre otros.
B) Atender a reuniones de consejo de administración, comités ejecutivos, comités de inversiones, comités técnicos y cualquier otro comité de gestión.
C) Asesoría en temas de Gobierno Corporativo.
D) Estructuración y levantamiento de deuda y capital.

8. **Modalidades de presencia de AFI Universal en los órganos de gestión de las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos:** Lo descrito en la sección 2.6 Política de Votación del presente Reglamento Interno.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

2.2 Política de Liquidez del Fondo

Los límites dispuestos en esta sección para la gestión de liquidez del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo no podrán exceder los límites de inversión establecidos en Sección 2.4 Política de Diversificación del presente Reglamento Interno.

Como parte de la gestión de la liquidez, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo deberá mantener un mínimo de cero punto uno por ciento (0.1%) y hasta el cuarenta por ciento (40%) de su patrimonio neto en:

a) Cuentas bancarias corrientes o de ahorro de entidades de intermediación financiera regidas por la Ley No. 183-02 Monetaria y Financiera
b) Certificados de depósito y depósitos a plazo con un vencimiento de corto plazo de disponibilidad inmediata de entidades de intermediación financiera regidas por la Ley Núm. 183-02.
c) Cuotas de Participación en Fondos de Inversión Abiertos sin pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo mantendrá en todo momento el cien por ciento (100%) de su liquidez bajo cualquiera de los productos precedentes sin importar que sea a favor de un solo emisor o entidad y manteniendo en todo momento la liquidez en productos y emisores que cuenten con una calificación de riesgo igual o superior al grado de inversión. Sin embargo, para la inversión en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos no se requerirá calificación de riesgo. No obstante, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo no podrá adquirir cuotas de participación de otros fondos de inversión abiertos cuando estos tengan una exposición alta a Riesgo de Mercado, es decir, que por la política de inversión del fondo este haya sido denominado como un fondo destinado a inversionistas con un perfil de riesgo alto.

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo no podrá mantener más del cincuenta por ciento (50%) del total de su liquidez en cuentas corrientes o de ahorro de instituciones de intermediación financiera regidas por la Ley No. 183-02 Monetaria y Financiera vinculadas a **AFI Universal** o en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia gestionados por sociedades vinculadas a **AFI Universal**.

a. Límites de Liquidez en base al Patrimonio Neto del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

El porcentaje mínimo de liquidez del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, indicado en esta sección, deberá cumplirse conforme a los límites que a continuación se indican, a saber:

	Mínimo	**Máximo**
Liquidez	**0.1%**	**40%**
a) En depósitos en cuentas bancarias de ahorro y corrientes	***0%***	***40%***
b) Cuotas de Participación en Fondos de Inversión Abiertos sin pacto de permanencia ni que el porcentaje	***0%***	***40%***

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo		
c) Certificados de depósito y depósitos a plazo con un vencimiento de corto plazo de disponibilidad inmediata	***0%***	***40%***

2.3 Política de Endeudamiento

El Fondo podrá contratar niveles de deuda de hasta un veinte por ciento (20%) del Patrimonio Neto. Estas facilidades de crédito serían repagadas en un plazo determinado basado en el flujo de las inversiones del Fondo, así como la liquidación de ciertos activos del Fondo. El destino de los recursos obtenidos de los financiamientos sería complementar las inversiones de capital del Fondo y así aumentar el monto total de activos productivos, con la posibilidad de generar mayores recursos.

El Fondo sólo se podrá endeudar en pesos dominicanos.

El costo de interés de los financiamientos implicaría un gasto financiero con cargo a los beneficios disponibles del Fondo para distribuciones de dividendos a los Aportantes del Fondo generados por los ingresos provenientes de las inversiones.

Los préstamos deben ser estructurados en referencia a los plazos, costos y forma de pago, acorde a los requerimientos de cada activo determinado por las proyecciones de ingresos. En adición a lo anterior, deben considerar la flexibilidad necesaria para el Fondo. Las condiciones del financiamiento deben ser aprobadas por el Comité de Inversiones.

Los parámetros de los términos y condiciones aceptables para tomar financiamientos serán definidos por el Comité de Inversiones del Fondo. En caso de que los términos y condiciones de los financiamientos disponibles en el mercado no se ajusten a dichos parámetros, el Fondo no se endeudará. En todo caso, la tasa de interés máxima en la contratación del financiamiento a la cual el Fondo se endeudará sería la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada de la Banca Múltiple (TIAPP) no preliminar suministrada por el Banco Central de la República Dominicana al corte del mes más reciente publicado al momento del cierre de la negociación más un margen de diez por ciento (10%) del valor de dicha TIAPP anual ((TIAPP anual + (TIAPP anual × 10 %)). Sin embargo, esto podría ser revisado por la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes, y luego de aprobado por dicha Asamblea modificado en el presente Reglamento Interno y sometido a la SIMV para su aprobación.

Para mitigar el riesgo de tasas de interés, la Sociedad Administradora se inclinará a financiamientos con tasas fijas o con períodos de revisión extendidos. Los activos del Fondo no podrán ser otorgados en garantía de los financiamientos. Los financiamientos serían negociados con entidades del sistema financiero nacional, reguladas por la

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, y normadas por la Ley Monetaria y Financiera.

En caso de un exceso al límite, por causas no atribuibles a **AFI Universal**, de endeudamiento del Fondo y/o que las tasas de interés de los financiamientos ya tomados aumenten por encima de la tasa de interés máxima establecida en el presente Reglamento Interno, el Comité de Inversiones deliberará la conveniencia de liquidar activos del Fondo según la coyuntura del mercado e instruirá a la Sociedad Administrada. En primera instancia, la inclinación será a la cancelación del financiamiento, sin embargo, situaciones coyunturales del mercado podrán motivar al Comité de Inversiones a mantener el financiamiento, decisión que deberá ser justificada y documentada por escrito y sometida a la Asamblea General de Aportantes para la modificación del interés máximo a pagar y/o el aumento del límite de endeudamiento. Los costos asociados a los excesos por concepto de incremento en la tasa de interés de los financiamientos tomados, así como los excesos en los límites de endeudamiento no imputables a la Sociedad Administradora, serán asumidos directamente por el Fondo, hasta tanto sean subsanados, o la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes apruebe la modificación de los límites máximos. Esta información será comunicada en las publicaciones periódicas en la página web www.afiuniversal.com.do. El período máximo de subsanación de los excesos de los límites de endeudamiento por causas no atribuibles a **AFI Universal** será de noventa (90) días calendario.

Cabe resaltar que todo exceso del límite de endeudamiento y/o las tasas de interés máximas permitidas en el presente Reglamento Interno por causas atribuibles a la Sociedad Administradora deberá será informado como Hecho Relevante a más tardar el día hábil siguiente de que **AFI Universal** haya tomado conocimiento de tal circunstancia. En adición, se deberá remitir un plan de regularización a la SIMV con una relación fundada de las situaciones o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencia y de las medidas que se adoptarán para reforzar los sistemas de control y gestión de inversiones. Adicionalmente, todo exceso de inversión atribuible a la Sociedad Administradora deberá ser colocado en las publicaciones periódicas que se encuentran a disposición de los Aportantes en la página web (www.afiuniversal.com.do) de la Sociedad Administradora, en la forma y plazo que establezca la SIMV mediante normativa. Los costos asociados a dichos excesos serán asumidos por la Sociedad Administradora hasta que los mismos sean subsanados de acuerdo al procedimiento detallado en el párrafo anterior. Cuando se subsane el exceso, el mismo deberá ser informado al público en general como Hecho Relevante. El período máximo de subsanación de los excesos de los límites de endeudamiento por causas atribuibles a **AFI Universal** será de treinta (30) días calendario.



2.4 Política de Diversificación

2.4.1 Límites de Concentración y Diversificación

La realización de una Inversión por parte del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo durante la Fase Operativa estará sujeta a los siguientes parámetros de diversificación y límites, los cuales no podrán ser excedidos sin la aceptación previa y expresa del Comité de Inversiones:

a. El Fondo podrá invertir hasta el cincuenta y cinco por ciento (55%) del total de su portafolio de inversión en valores no inscritos en el RMV emitidos por una misma Entidad o Fideicomiso.

b. El Fondo podrá invertir hasta el cincuenta y cinco por ciento (55%) del total de su portafolio de inversión en un mismo Grupo Económico. Una entidad o fideicomiso objeto de inversión se considera parte de un Grupo Económico basado en los siguientes criterios:

- Entidad o Fideicomiso en la cual la Entidad o Fideicomiso Objeto de Inversión es un inversionista o fideicomitente en una proporción mayor al veinticinco por ciento (25%) del patrimonio.
- Entidad o Fideicomiso que controla una participación en el patrimonio de la Entidad o Fideicomiso Objeto de Inversión en una proporción mayor al veinticino por ciento (25%).
- Entidad o Fideicomiso que es un Deudor principal en cualquier otro financiamiento en el cual la Entidad o Fideicomiso Objeto de Inversión es al mismo tiempo Co-Deudor o garante.
- Entidad o Fideicomiso en la cual la Entidad o Fideicomiso Objeto de Inversión tiene individualmente los votos necesarios para elegir a la mayoría de los miembros del órgano de gestión/consejo de administración/comité fiduciario, o para nombrar al representante legal o al ejecutivo de más alto rango.

Al momento de que se establezca en el marco jurídico del Fondo la definición de Grupo Económico, los criterios a utilizar serán los del marco jurídico y no los establecidos en el presente Reglamento Interno.

c. El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo podrá adquirir hasta el cuarenta por ciento (40%) de una emisión de valores de renta fija de oferta pública. La

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

adquisición de Valores en estas condiciones podrá ser hasta el treinta por ciento (30%) del portafolio de inversión del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo.

d. El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo podrá poseer hasta el cuarenta por ciento (40%) de una emisión de valores de renta fija o variable de un fideicomiso de oferta pública.

e. El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo podrá poseer hasta el cuarenta por ciento (40%) de su portafolio de inversión en valores de renta fija o variable de un fideicomiso de oferta pública.

f. El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo podrá poseer valores de renta variable de oferta pública de una misma entidad hasta el veinte por ciento (20%) del capital suscrito y pagado de dicha sociedad. La adquisición de valores de renta variable de oferta pública de una misma entidad podrá ser hasta el treinta por ciento (30%) del portafolio del Fondo.

g. El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo podrá poseer hasta el cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión en cuotas de participación de Fondos de Inversión de oferta pública Cerrados y/o Abiertos que no sean administrados por **AFI Universal**.

h. El Fondo podrá invertir en valores representativos de deuda de Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos y valores de renta fija de oferta pública de personas vinculadas a la Sociedad Administradora, siempre y cuando los mismos cuenten con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión. Cabe destacar que el monto consolidado de todas las inversiones del Fondo en valores emitidos por personas vinculadas a la Sociedad Administradora no puede superar el veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión.

i. El Fondo podrá invertir en valores representativos de capital de Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos y valores de renta variable de oferta pública de personas vinculadas a la Sociedad Administradora, siempre y cuando el monto consolidado de todas las inversiones del Fondo en valores emitidos por personas vinculadas a la Sociedad Administradora no supere el veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión.

j. El Fondo no podrá invertir en valores representativos de capital y deuda ni en valores de renta fija y variable de oferta pública de personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

2.4.2 Límites de Inversión Respecto al Portafolio de Inversión del Fondo

		% mínimo	% máximo
Por instrumento	Valores Representativos de Capital y Deuda no inscritos en el RMV emitidos por Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos que participen directamente proyectos de desarrollo de viviendas	**60%**	**100%**
	Certificados Financieros, Certificados de Depósitos, Depósitos a Plazos, Cuentas de Ahorros, Cuentas Corrientes y Certificados sin Redención Anticipada de Entidades de Intermediación Financiera con calificación de riesgo mínima de grado de inversión.	**0%**	**40%**
	Valores de renta fija y variable de oferta pública tales como Bonos Corporativos, Papeles Comerciales, fideicomisos 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 con una calificación mínima de grado de inversión.	**0%**	**40%**
	Activos Inmobiliarios y Opciones de Compra[(1)] sobre bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional y v los sectores detallados en la **Sección 2.1 ii) d.** del presente Reglamento Interno.	**0%**	**40%**
	Proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, o arrendamiento y pertenecientes a los sectores detallados en la **Sección 2.1 ii) e.** del presente Reglamento Interno.	**0%**	**40%**

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

	Cuotas de participación en fondos de inversión abiertos inscritos en el Registro del Mercado de Valores.	**0%**	**40%**
	Valores Representativos de Deuda y Capital emitidos por Entidades y Fideicomisos y pertenecientes a los sectores detallados en la **Sección 2.1 ii) h. & i.** del presente Reglamento Interno.	**0%**	**40%**
Por moneda	Dólar Americano (US$)	**0%**	**30%**
	Pesos Dominicanos (RD)	**70%**	**100%**
Por Calificación de Riesgo [2]	**Sin Calificación de Riesgo Grado de Inversión Requerida:** Entidades Objeto de Inversión y Fidecomisos	**0%**	**100%**
	Sin Calificación de Riesgo Grado de Inversión Requerida: Cuotas de Fondos de Inversión Abiertos y, Entidades y Fideicomisos de los sectores permitidos por el presente Reglamento y que no sean del sector viviendas y cualquier otro tipo de instrumento de oferta pública que no requiera calificación de riesgo según la normativa vigente.	**0%**	**40%**
	Con Calificación de Riesgo Grado de Inversión Requerida para el Emisor o la Entidad de Intermediación Financiera: Certificados Financieros, Certificados de Depósitos, Depósitos a Plazos, Cuentas de Ahorros, Cuentas Corrientes y Certificados sin Redención Anticipada de Entidades de Intermediación Financiera. Valores de renta fija y variable de oferta pública tales como Bonos Corporativos, Papeles Comerciales, fideicomisos 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 que requieran por la normativa vigente una calificación de riesgo.	**0%**	**40%**
Por Plazo	Menor a 365 días	**0%**	**40%**

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

	Mayor a 365 días	60%	100%
Por Concentración	Por Emisor	0%	30%
	Por Entidad Objeto de Inversión o Fideicomiso	0%	55%
	Por Grupo Económico	0%	55%
Por Vinculación	Vinculados a la Sociedad Administradora[1]	0%	20%
	Vinculados a Miembros del Comité de Inversiones	0%	0%
	Viviendas de Bajo Costo, Urbanas y Turísticas	60%	100%
Por Sector de Entidades y Fideicomisos	1. Comercio 2. Industria 3. Eléctrico 4. Logística 5. Transporte 6. Educación 7. Turismo 8. Salud 9. Telecomunicaciones 10. Agropecuaria 11. Zonas Francas	0%	40%
Por Sector de Activo Inmobiliario o Proyecto Inmobiliario	1. Comercio 2. Industrial 3. Almacenaje 4. Educación 5. Hoteles 6. Parqueos 7. Salud	0%	40%

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Direccion de Oferta Pública

[1] Las inversiones en valores de renta fija, renta variable y representativos de deuda en Entidades y Fideicomisos de personas vinculadas a la Sociedad Administradora deberán contar una calificación de riesgo mínima de grado de inversión.

	8. Estaciones de Combustibles 9. Estaciones de Carga Eléctrica 10. Oficinas		

(1) Se le advierte al inversionista sobre los riesgos que implica el invertir en las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, debido al porcentaje que éste podría mantener en opciones de compra sobre bienes inmuebles y su impacto en los resultados del fondo.

(2) Las inversiones en cuotas de participación de fondos abiertos, los instrumentos de oferta pública destinados única y exclusivamente a inversionistas profesionales y los valores de renta fija emitidos por PYMES hasta un monto determinado por la normativa del Mercado de Valores, no requerirán calificación de riesgo.

Política de Diversificación Relativa a Altas Concentraciones en un mismo Grupo Económico, Entidad Objeto de Inversión o Fideicomiso.

En vista de que el Fondo podrá mantener hasta 55% de su Portafolio de Inversión en un mismo grupo económico y hasta un 55% de su portafolio en una misma entidad objeto de inversión o fideicomiso, se establecen los siguientes requisitos para la aprobación y monitoreo de las concentraciones de más de 40% en un mismo grupo económico, entidades objeto de inversión o fideicomisos:

1. En adición a cumplir con los requisitos establecidos en la Sección 2.1 Política de Inversión del presente Reglamento Interno, se deberá contar con la no objeción del Consejo de Administración de AFI Universal;
2. En los informes presentados por el Administrador del Fondo al Comité de Inversiones y al Consejo de Administración se deberá justificar la alta concentración en el grupo económico, entidad objeto de inversión o fideicomiso, basado en un análisis de riesgo/rentabilidad y en el costo de oportunidad de mantener un Portafolio de Inversión concentrado en dicho grupo económico, entidad objeto de inversión o fideicomiso versus mantener un Portafolio de Inversión más diversificado; y
3. Presentar un informe de seguimiento de las inversiones en el grupo económico, entidad objeto de inversión o fideicomiso mensualmente en el Comité de Inversiones y trimestralmente en las reuniones del Consejo de Administración.

En caso de que el Fondo mantenga una alta concentración de hasta un cincuenta y cinco por ciento (55%) de su Portafolio de Inversión en un mismo grupo económico, entidad objeto de inversión o fideicomiso, la Administradora asumirá el compromiso de diversificar el cuarenta y cinco por ciento (45%) restante del Portafolio de Inversión en inversiones líquidas y demás activos permitidos en la Sección 2.1 de la Política de Inversión del presente Reglamento Interno.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

2.4.3 Procedimiento a Seguir en los Casos de Inversiones No Permitidas y Excesos de Inversión Generadas por Causas Atribuibles y No Atribuibles a la Sociedad Administradora

Inversiones No Permitidas

En caso de que el Fondo tuviere determinados activos que inicialmente calificaren dentro de las inversiones permitidas en la política de inversión y, posteriormente, perdieren este carácter, por causas no imputables a **AFI Universal,** ésta deberá informar sobre esta inversión no permitida a través de las publicaciones en la página web www.afiuniversal.com.do, conforme a la forma y plazo establecido por normativa de la SIMV. Dentro de las inversiones no permitidas se enmarcan aquellos activos que el Fondo adquiera por causa de un proceso de ejecución de garantía por el incumplimiento de algún deudor. Estas ocurrencias se consideran no atribuibles a la Sociedad Administradora

Para las inversiones no permitidas originadas por causas imputables a AFI Universal, se deberá remitir un hecho relevante notificando la situación a más tardar al día hábil siguiente de ocurrido el hecho. Adicionalmente, se deberá remitir a la SIMV un plan de regularización el cual deberá contener como mínimo una relación fundada de las situaciones o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencia, las medidas que se adoptarán para reforzar los sistemas de control y gestión de inversiones, el procedimiento para regularizar la situación según el tipo de activo, el plazo detallado en la presente sección del presente Reglamento Interno para subsanar el hecho tomando en cuenta el tipo de activo y las condiciones de mercado. Finalmente, se deberá remitir un hecho relevante notificando la subsanación del hecho.

Sin perjuicio de las sanciones aplicables a la Sociedad Administradora, ésta deberá restituir al Fondo las variaciones negativas (pérdidas) resultantes de las inversiones no permitidas, originadas por causas atribuibles a ella misma.

Plazos de Subsanación para Inversiones No Permitidas Atribuibles a AFI Universal

1. Se convocará al Comité de Inversiones en un plazo no mayor a treinta (30) Días Hábiles luego de que AFI Universal haya tomado conocimiento de la inversión no permitida para determinar la estrategia y el plazo de la subsanación. El período de subsanación de la inversión no permitida no podrá exceder los noventa (90) días calendario contados a partir de la notificación del hecho al Comité de Inversiones;
2. Vencido este plazo sin haber liquidado la inversión no permitida, la Asamblea General de Aportantes deberá ser convocada dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al vencimiento del plazo anterior, para resolver sobre la inversión no permitida.
3. En el caso de inversiones no permitidas por causas imputables a **AFI Universal**, las cuales hayan causado variaciones negativas (pérdidas) en el Fondo de

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Inversión Cerrado de Desarrollo, **AFI Universal** deberá restituir dichas pérdidas a los Aportantes del Fondo.

Plazos de Subsanación para Inversiones No Permitidas No Atribuibles a AFI Universal

1. Se convocará al Comité de Inversiones en un plazo no mayor a treinta (30) Días Hábiles luego de que AFI Universal haya tomado conocimiento de la inversión no permitida para determinar la estrategia y el plazo de la subsanación. El período de subsanación de la inversión no permitida no podrá exceder los seis (6) meses contados a partir de la notificación del hecho al Comité de Inversiones;
2. Vencido este plazo sin haber liquidado la inversión no permitida, la Asamblea General de Aportantes deberá ser convocada dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al vencimiento del plazo anterior, para resolver sobre la inversión no permitida.

Excesos de Inversión

Durante la Fase Operativa y luego de vencido el Periodo de Adecuación, todo exceso que se produzca por causa imputable a **AFI Universal** respecto a los límites, diversificación riesgo o Liquidez establecidos en el marco jurídico aplicable y en el presente Reglamento Interno, será informado como Hecho Relevante a la SIMV a más tardar el día hábil siguiente de que **AFI Universal** haya tomado conocimiento de tal circunstancia. En adición, se deberá remitir un plan de regularización a la SIMV con una relación fundada de las situaciones o deficiencias que dieron lugar a su ocurrencia y de las medidas que se adoptarán para reforzar los sistemas de control y gestión de inversiones. Así mismo, se detallará el procedimiento para regularizar la situación y el plazo razonable para subsanar el mismo. Adicionalmente, todo exceso de inversión atribuible a la Sociedad Administradora deberá ser colocado en las publicaciones periódicas que se encuentran a disposición de los Aportantes en la página web (www.afiuniversal.com.do) de la Sociedad Administradora, en la forma y plazo que establezca la SIMV mediante normativa.

Los excesos de inversión no atribuibles a la Sociedad Administradora deberán ser informados en las publicaciones periódicas que se encuentran a disposición de los Aportantes en la página web (www.afiuniversal.com.do) de la Sociedad Administradora, en la forma y plazo que establezca la SIMV mediante normativa.

Los excesos de inversión relativos a los límites regulatorios y los establecidos en el presente Reglamento Interno en la Política de Diversificación, Inversión y Liquidez, atribuibles a la Sociedad Administradora, deberán ser corregidos de la siguiente forma:

4. Se convocará al Comité de Inversiones en un plazo no mayor a treinta (30) Días Hábiles luego de que AFI Universal haya tomado conocimiento del exceso de inversión, para determinar la estrategia y el plazo de la subsanación. El período de subsanación del exceso de inversión no podrá exceder los noventa (90) días calendario contados a partir de la notificación del hecho al Comité de Inversiones;

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

5. Vencido este plazo sin haber corregido el exceso de inversión, la Asamblea General de Aportantes deberá ser convocada dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al vencimiento del plazo anterior, para resolver sobre el exceso de inversión.
6. En el caso de excesos de inversión atribuibles a causas imputables a **AFI Universal**, las cuales hayan causado variaciones negativas (pérdidas) en el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, **AFI Universal** deberá restituir dichas pérdidas a los Aportantes del Fondo.

Los excesos de inversión relativos a los límites regulatorios y los establecidos en el presente Reglamento Interno en las Políticas de Diversificación, Inversión y Liquidez, no atribuibles a la Sociedad Administradora, deberán ser corregidos de la siguiente forma:

3. Se convocará al Comité de Inversiones en un plazo no mayor a treinta (30) Días Hábiles luego de que AFI Universal haya tomado conocimiento del exceso de inversión, para determinar la estrategia y el plazo de la subsanación. El período de subsanación del exceso de inversión no podrá exceder los seis (6) meses contados a partir de la notificación del hecho al Comité de Inversiones;
4. Vencido este plazo sin haber corregido el exceso de inversión, la Asamblea General de Aportantes deberá ser convocada dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al vencimiento del plazo anterior, para resolver sobre el exceso de inversión.

2.5 Política de Riesgo

En vista del perfil de riesgo alto que se ha identificado para el Fondo, las evaluaciones de las potenciales entidades objeto de inversión o fideicomisos serán sometidas a un riguroso proceso de debida diligencia, la cual contempla un análisis profundo e intenso basado tanto en la realidad actual del mercado, así como en los fundamentos creadores de valor de la empresa. Este proceso de análisis estará basado en lo siguiente:

a. Análisis cualitativo y cuantitativo de la capacidad de generación de flujos de las entidades objeto de inversión o fideicomisos y sus promotores/inversionistas;

b. Análisis de la estructura de capital de la entidad o fideicomiso, resultados históricos, presupuestos y proyecciones financieras, incluyendo una revisión histórica de la experiencia operativa de la entidad/fideicomiso y sus promotores/inversionistas/fideicomitentes;

c. Evaluación del equipo gerencial y de la estructura organizacional de la entidad/fideicomiso y sus promotores/inversionistas/fideicomitentes;

d. Análisis de la estrategia de negocios y las tendencias del mercado presentes;

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

e. Posicionamiento de la entidad/fideicomiso, oportunidad y capacidad de crecimiento;

f. Capacidad de la entidad/fideicomiso de atravesar diferentes ciclos económicos y escenarios de estrés;

g. Marco regulatorio vigente.

Para lograr un análisis profundo y riguroso de los aspectos anteriores, el proceso de debida diligencia podrá incluir de manera general las siguientes actividades:

a. Reunión con la administración de la entidad o fideicomiso;
b. Obtener el perfil y referencias de los principales ejecutivos de la entidad o fideicomiso;
c. Revisar el desempeño financiero histórico de la entidad/fideicomiso y sus promotores/inversionistas;
d. Visitar y observar las operaciones de la entidad o fideicomiso;
e. Verificar los procesos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de la entidad o fideicomiso;
f. Contactar clientes o suplidores de la entidad/fideicomiso y sus promotores/inversionistas para obtener referencias comerciales;
g. En la medida que la información disponible lo permite, realizar un análisis comparativo de la entidad/fideicomiso frente a los principales competidores desde el punto de vista comercial, operativo, financiero y/o participación de mercado;
h. Analizar el crecimiento histórico del sector de viviendas y las tendencias futuras;
i. Determinar la existencia de posibles futuros eventos que podrían afectar o modificar de manera significativa la operación de la entidad/fideicomiso, y con su impacto sobre su capacidad de enfrentar sus obligaciones y su valor en el futuro;
j. Estimar el valor de la entidad/fideicomiso y la habilidad de la estructura organizacional, operativa y tecnológica de soportar futuro crecimiento;
k. Investigar y medir los riesgos legales, laborables y otras índoles;
l. Identificar posibles alternativas de desinversión.

Las entidades o fideicomisos con proyectos de viviendas en etapa de diseño o licenciamiento son complejos en su administración y ejecución, sin embargo, en términos generales el análisis financiero de los mismos podrá contemplar la siguiente metodología basada en proyecciones:

1. Analizar los supuestos utilizados para determinar los ingresos, costos y gastos esperados de la entidad o fideicomiso en base a los niveles de ventas, precios de venta, costos y gastos;

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

2. Analizar los requerimientos estimados de capital y el cronograma de avance de obras;
3. Analizar la estructura financiera del proyecto, y los gastos financieros que implica;
4. Analizar los flujos de efectivo previstos del proyecto.

La debida diligencia, dependiendo de la complejidad de cada caso particular, podrá requerir la participación de uno o más asesores externos, como abogados, auditores y otro tipo de consultores especializados con cargo al Fondo hasta el límite de gastos establecido en el presente Reglamento Interno.

2.6 Política de Votación

Siempre que el Fondo participe en el patrimonio de una Entidad o como inversionista dentro de un Fideicomiso, así como tenedor de valores de renta fija y variable de oferta pública, la Sociedad Administradora ejercerá los derechos políticos que le correspondan al Fondo de Inversión a los fines de participar en todas las Asambleas Ordinarias y/o Extraordinarias, Asambleas de Tenedores, así como en los distintos comités que se convoquen. Así mismo, durante la fase de negociación de las potenciales inversiones en las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos, se analizarán las estructuras de Gobierno Corporativo con el fin de habilitar la participación del Fondo en las diferentes instancias u órganos de Administración y Control.

Las participaciones del Fondo en dichas instancias u órganos de control serán ejecutadas a través de la Sociedad Administradora. Por lo tanto, dependiendo de los acuerdos de cada transacción, profesionales designados por la Sociedad Administradora podrán asumir posiciones en el Órgano de Gestión de la Entidad Objeto de Inversión.

Igualmente, la Sociedad Administradora en representación del Fondo, podrá prestar asistencia técnica en todas aquellas áreas en donde agregue valor a la Entidad o Fideicomiso de manera que siempre busque contribuir al mejoramiento de sus capacidades de gestión.

Para las inversiones en valores representativos de deuda no se requerirá la participación del Fondo en las estructuras de Gobierno Corporativo de las Entidades Objeto de Inversión y Fideicomisos.

2.7 Política Inversión Responsable

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II orientará sus inversiones, según aplique, al cumplimiento de los siguientes objetivos medioambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG por sus siglas en inglés), de manera enunciativa y no limitativa a lo siguiente:

1. Las entidades y fideicomisos en los cuales el Fondo invierta en valores representativos de deuda y capital deben contar con mecanismos para ser

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Direccion de Oferta Pública

respetuosos con el medio ambiente y estar alineados con los nuevos retos que afronta el planeta.

2. 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.
3. 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.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

2.8 Política de Gastos y Comisiones

Comisión de Administración

AFI Universal cobrará al Fondo por concepto de administración una comisión de hasta dos por ciento (2.00%) anual del activo total administrado del día anterior a la fecha de cálculo del Fondo bajo administración a partir del inicio de la Fase Pre-Operativa del Fondo. El monto de los activos totales del día anterior se calculará diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. La base del cálculo será el activo administrado al día anterior del Fondo. Dicha remuneración se devengará diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y deberá distribuirse de manera que todos los aportantes del Fondo contribuyan sufragarlos en forma equitativa. Esta comisión deberá ser pagada mensualmente según la proporción devengada, a partir del inicio de la Fase Pre-Operativa. La Sociedad Administradora puede, a discreción, determinar el valor de la comisión en cada período, siempre que se encuentre dentro del rango aprobado en el presente Reglamento Interno. AFI Universal deberá informar mediante Hecho Relevante el inicio del periodo de cobro de la Comisión de Administración y el porcentaje de la comisión a cobrar dentro del rango permitido por el presente Reglamento Interno. Así mismo, AFI Universal deberá informar mediante Hecho Relevante cualquier cambio dentro del rango autorizado con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario de su entrada en vigencia, por los medios de comunicación establecidos en el presente Reglamento Interno en la sección 2.16, salvo que la SIMV autorice un plazo menor, conforme solicitud debidamente fundamentada por la Sociedad Administradora en virtud de un hecho que lo justifique.

Ejemplo Cobro de Comisión de Administración durante un mes:

Columna a: representa los Activos Totales Administrados del Fondo al cierre del día de la celda a la izquierda de la columna.

Columna b: representa la Comisión de Administración del cierre del día de la celda a la izquierda de la columna. La fórmula del cálculo es la siguiente: *Activos Totales Administrados del cierre del día anterior X [(2.00%) / 365 días].*

Total: El total de la Comisión de Administración del mes es la sumatoria de la comisión diaria devengada en cada uno de los días del mes en cuestión.

	a	b= a(t-1) x 2%/365
	ACTIVOS	**COMISION ADMIN** **2.00%**
31-mar	37,190,858.95	
1-abr	37,210,350.64	2,037.86
2-abr	37,273,896.78	2,038.92
3-abr	137,259,379.23	2,042.41
4-abr	137,303,082.17	7,521.06
5-abr	137,346,785.12	7,523.46
6-abr	137,353,534.71	7,525.85
7-abr	237,357,724.26	7,526.22
8-abr	237,377,664.86	13,005.90
9-abr	237,374,775.18	13,007.00
10-abr	237,381,819.49	13,006.84
11-abr	237,425,321.99	13,007.22
12-abr	237,468,824.48	13,009.61
13-abr	237,456,120.52	13,011.99
14-abr	237,481,400.88	13,011.29
15-abr	337,385,994.94	13,012.68
16-abr	337,422,115.62	18,486.90
17-abr	337,471,511.63	18,488.88
18-abr	337,514,996.01	18,491.59
19-abr	337,558,480.40	18,493.97
20-abr	337,624,098.36	18,496.36
21-abr	337,707,591.90	18,499.95
22-abr	337,763,060.79	18,504.53
23-abr	437,808,875.54	18,507.56
24-abr	437,844,447.10	23,989.53
25-abr	437,888,618.17	23,991.48
26-abr	437,932,789.27	23,993.90
27-abr	437,920,338.92	23,996.32
28-abr	437,981,505.73	23,995.64
29-abr	438,030,294.52	23,998.99
30-abr	438,062,399.30	24,001.66
TOTAL COMISION ADM		**456,225.55**

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Comisión por Desempeño

AFI Universal cobrará al Fondo una comisión por desempeño de hasta veinte por ciento (20%) anual de la rentabilidad del Fondo sobre el excedente, en caso de que la tasa de rentabilidad supere el Indicador Comparativo de Rendimiento o Benchmark. El período

de cálculo será del año fiscal que empieza el primero enero y termina el treinta y uno de diciembre. Esta comisión sólo aplicará a partir del inicio de la Fase Operativa del Fondo. Esta comisión será cobrada anualmente al cierre de cada año fiscal del Fondo. El Comité de Inversiones tendrá facultad de determinar el cobro y porcentaje de la comisión por desempeño dentro del rango establecido en el presente Reglamento Interno.

AFI Universal comparará dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores al cierre fiscal (31 de diciembre) de cada año sujeto a comparación la rentabilidad del Fondo (calculada según el Reglamento R-CNMV-2019-28-MV) contra el Indicador Comparativo de Rendimiento o Benchmark descrito en la sección 1.9 del presente Reglamento Interno. La comparación realizada se publicará como un hecho relevante. En la eventualidad de que la Tasa de Rentabilidad Anualizada del Fondo para el año sea superior al Benchmark, la Sociedad Administradora cobrará el veinte por ciento (20%) anual correspondiente a la comisión por desempeño del año fiscal. La comisión por desempeño será pagadera, si aplica, dentro de los primeros 120 días calendario luego del cierre de cada año fiscal.

El monto de la Comisión por Desempeño (CD) a cobrar para el año, se determina multiplicando el excedente al Benchmark (establecido en la sección 1.9 del presente Reglamento Interno) del Fondo al 31 de diciembre por el 20% correspondiente al porcentaje de la CD. En caso de que este rendimiento sea mayor al Indicador Comparativo de Rendimiento o Benchmark anualizado del mismo período, la comisión aplicará. En caso de que el rendimiento sea igual o menor, la comisión por desempeño no será aplicada y la Sociedad Administradora no tendrá derecho al cobro de la misma.

	Escenarios			
	1	2	3	4
Patrimonio Neto del Fondo al 31 de diciembre	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
Rentabilidad del Fondo anual al 31 de diciembre	8.00%	11.00%	11.00%	15.00%
Benchmark	10.00%	8.00%	12.00%	13.50%
Rentabilidad del Fondo anual - Benchmark	-2.00%	3.00%	-1.00%	1.50%
¿Aplica Comisión por Desempeño?	No	Si	No	Si
Porcentaje de Comisión por Desempeño	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
Monto Comisión por Desempeño	0.00	24,000,000.00	0.00	12,000,000.00

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2020
Dirección de Oferta Pública

La fórmula para calcular el monto de la comisión por desempeño es:

Patrimonio Neto del Fondo X [(Rentabilidad del Fondo Anual – Benchmark) X Porcentaje de Comisión por Desempeño]

A modo ilustrativo, la fórmula para el Escenario 2 de la tabla anterior es la siguiente:

4,000,000,000.00 X [(11.00% - 8.00%) X 20%] = RD$24,000,000.00.

AFI Universal tendrá la facultad de realizar provisiones y cálculos previos al cierre para determinar la comisión correspondiente. Dichas estimaciones se realizarán de conformidad con los parámetros establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y serán objeto de revisión al cierre del período correspondiente. Para la determinación definitiva de la comisión, se aplicarán los ajustes, reclasificaciones y reversiones que resulten procedentes conforme a las NIIF.

Otros Gastos

Los siguientes costos y gastos en caso de ser incurridos serán cargados al Fondo:

Concepto	% Máximo Anual sobre los Activos Totales Administrados del Fondo	Receptor	Valor Máximo Anual en DOP (indicativo en base a Activos Totales Administrados por RD$4,000,000,000)
Comisión de Colocación de Cuotas de Participación	1.0000%	Agentes de Colocación	40,000,000
Servicios prestados por los mecanismos centralizados de negociación (mantenimiento y operaciones)	0.0800%	BVRD	3,200,000
Comisión por Pago de Dividendos	0.0250%	CEVALDOM	1,000,000
Custodia de las Inversiones del Fondo en el Mercado de Valores	0.0123%	CEVALDOM	492,800
Calificadora de riesgos	0.0500%	Feller Rate	2,000,000
Representante de la Masa de Aportantes	0.0250%	Salas, Piantini	1,000,000
Auditoría externa del Fondo de Inversión Cerrado	0.0500%	Deloitte	2,000,000
Gastos por concepto de asesorías técnicas (ingeniero independiente, tasadores, abogados, valorización, modelo financiero, entre otras) correspondientes a las inversiones del Fondo	0.6250%	Consultores Varios	25,000,000
Citación y Organización de Asamblea General de Aportantes	0.0150%	Abogados Externos	600,000
Honorarios miembros Comité de Inversiones**	0.0500%	Miembros del Comité	2,000,000
Publicidad y mercadeo específicas de las inversiones que realice el Fondo	0.0250%	Agencias Publicitarias	1,000,000

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Honorarios y gastos legales del Fondo	0.5000%	Abogados Externos	20,000,000
Impresiones de informes	0.0125%	Imprentas	500,000
Intereses, transferencias y otros costos financieros	0.0130%	Instituciones Financieras	520,000
Impuestos, aranceles o gravámenes requerido por las autoridades tributarias del cual sean objeto los activos del Fondo de Inversión Cerrado, sus ingresos y/o sus operaciones.	0.1000%	Entidades Públicas	4,000,000
Gastos Totales	**2.583%**		**103,312,800**
Gastos de Liquidación	**3.0000%**	**Entidad Liquidadora**	**120,000,000**
Gastos Totales de Pago Único	**3.000%**		**120,000,000**

**** Este cargo no será aplicable a los miembros del Consejo de Administración de AFI Universal, ni al personal empleado o vinculado a la Sociedad Administradora.**

La Sociedad Administradora cuenta con los sistemas de información, procedimientos y estructura administrativa suficiente para ejercer un adecuado control de la asignación del gasto según el proyecto al que dichos gastos pertenezcan.

Cabe destacar que hasta que no se coloque el 100% de las Cuotas de Participación del Fondo, el valor máximo anual será determinado por el valor anual en DOP indicativo en base a Activos Totales Administrados por RD$4,000,000,000.00. Cuando se coloque el 100% de las Cuotas de Participación del Fondo, el valor máximo anual permitido será determinado por el porcentaje máximo sobre los Activos Totales Administrados del Fondo.

Gastos recurrentes por concepto de Tarifas por Supervisión y regulación del Fondo por parte de la SIMV, de acuerdo con el Reglamento de Tarifas por Concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores, R-CNMV-2018-10-MV y la Circular Núm. 08/2021 sobre Notificación de Indexación reglamentaria de las tarifas aplicables a los participantes del Mercado de Valores por concepto de regulación y por los servicios de la SIMV.

Tarifa Supervisión y Regulación	Receptor	Valor	Base de Cálculo	Frecuencia de Pago
Tarifa B por Mantenimiento y Supervisión del fondo	SIMV	0.03% anual	Promedio diario de los activos administrados*	Trimestral

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Tarifa B por Supervisión a la custodia	SIMV	0.00112% por cada DOP 1.0 MM de valor custodiado o su equivalente en Moneda Extranjera	Valor Custodiado sobre las inversiones que el Fondo mantenga a nombre propio	Mensual
Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sistema de Registro OTC	0.002520% por cada DOP 1.0 MM negociado o su equivalente en Moneda Extranjera, por punta negociada de valores de Renta Fija	Por Registro de Pacto	Trimestral
Tarifa C por Supervisión a las Negociaciones y Operaciones	Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación	0.00056% por cada DOP 1.0 MM negociado o su equivalente en Moneda Extranjera, por punta negociada de valores de Renta Variable 0.00112% por cada DOP 1.0 MM negociado o su equivalente en Moneda Extranjera, por punta negociada de valores de Renta Fija	Por Registro de Pacto	Trimestral

La base de cálculo para la tarifa B por mantenimiento y supervisión del fondo se utiliza como base el total de los activos administrados, es decir, activos totales del fondo. El balance acumulado de cada trimestre por la base dividida entre cuatro (4), el resultado se pagará en los primeros diez (10) días hábiles del trimestre siguiente, conforme lo establece el literal (d) del artículo 8 (Periodicidad de pago), del Reglamento de tarifas por concepto de regulación y los servicios de la SIMV.* ***Estos porcentajes se encuentran sujetos a variación por disposición de la SIMV**.*

La Sociedad Administradora deberá informar el incremento de los gastos dentro del rango autorizado y establecido con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario de su entrada en vigencia, salvo que la Superintendencia le autorice un plazo menor conforme solicitud. La información se colocará a través de la página web de **AFI Universal**.

Cualquier gasto no descrito en este Reglamento Interno será asumido por **AFI Universal**, conforme dispuesto en la normativa vigente.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SET 2020
Dirección de Oferta Pública

Tarifas Imputables a los Aportantes

La Tarifa B por supervisión a la custodia y la Tarifa C en las negociaciones de las cuotas de los Fondos en el mercado secundario, le aplicarán de igual manera a los aportantes. En el caso de la Tarifa B, el agente de retención será el Depósito Centralizado de Valores. En el caso de la Tarifa C, el agente de retención queda por definir, según la normativa que emita la Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación.

Gastos ante el Depósito Centralizado de Valores y Bolsa de Valores de la República Dominicana

El Aportante a este Fondo estará a cargo de pagar la comisión de custodia de las Cuotas desmaterializadas (a cargo de CEVALDOM), desde el momento que realiza la inversión.

Los gastos se listan a continuación:

- Comisión por custodia de valores en administración: 0.0061% del promedio de volumen de valores depositados en la cuenta del Inversionista, mediante retención mensual deducida del pago de intereses. Esta comisión podrá ser cargada al Fondo (incluida en la tabla de gastos como custodia Cuotas de Participación), a opción del Intermediario de Valores correspondiente, el cual podrá optar por cargarlo directamente a sus clientes Inversionistas.
- Transferencia entre cuentas del mismo titular: RD$300.00 cada vez que ocurra
- Cambio de titularidad: RD$5,000.00 cada vez que ocurra.
- Tarifa por Supervisión de la Custodia de la SIMV: 0.00112% por cada DOP 1.0 MM de valor custodiado o su equivalente en Moneda Extranjera.
- Comisión por liquidación del Fondo: 0.05% sobre el monto del pago por evento.

CEVALDOM se reserva el derecho de revisar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la SIMV. Para información detallada sobre las tarifas actualizadas de CEVALDOM, el aportante puede visitar su página web: www.cevaldom.com.

En otro orden, en caso de que el inversionista desee comprar dichas Cuotas de Participación en el Mercado Secundario por medio de un intermediario de valores, a través de la BVRD, deberá pagar una comisión de intermediación de 0.015% sobre el valor facial a ser transado, dicha comisión puede variar en la vida de la Cuota.

El Fondo no es responsable de aquellos cargos que puedan ser adicionados o modificados por CEVALDOM y/o la BVRD. No obstante, toda modificación en los tarifarios de estas instituciones deberá ser previamente aprobada por la SIMV, y puede el aportante visitar las páginas web de dichas instituciones para ver las tarifas y cargos actualizados. En adición, el intermediario de valores puede presentar comisiones adicionales para la apertura de la cuenta de corretaje a los inversionistas.

2.9 Condiciones y Procedimientos para la Colocación y Negociación de las Cuotas

Colocación en el Mercado Primario

Las Cuotas de Participación del Fondo serán colocadas a través de la BVRD por los Agentes de Colocación del Fondo (United Capital) bajo la modalidad de colocación "con base en mejores esfuerzos" sin que exista obligación ni compromiso legal alguno de parte de los mismos de colocar total o parcialmente dichos valores, ni de adquirir para sí los mismos. Los potenciales aportantes del Fondo deben dirigirse a los Agentes de Colocación para adquirir las Cuotas de Participación del Fondo.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2020
Dirección de Oferta Pública

Los Agentes de Colocación no podrán suscribir los valores que integran el Programa de Emisiones durante el período de colocación primaria de sus Tramos.

La colocación de las Cuotas de Participación debe estar precedida de la entrega del Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido al aportante, así como una explicación de los mismos. En adición, los agentes de colocación contratados deben verificar que el inversionista se ajusta al perfil adecuado para la suscripción de las cuotas, es decir que el inversionista comprenda el riesgo de los valores que se les ofrece.

Los agentes de colocación contratados podrán recibir órdenes según se detalla en la sección titulada Recepción de Ordenes de Suscripción del presente documento para los inversionistas a partir de la Fecha de Emisión y de Inicio del Período de Colocación hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación. La suscripción de dichas órdenes se realizará a través de la BVRD al final del Período de Colocación.

Dichos valores estarán disponibles en el mercado primario a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación dentro del horario de negociación establecido por la Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana para cada tipo de rueda y la propiedad de los mismos será otorgada mediante las correspondientes anotaciones en cuentas registradas en CEVALDOM, posteriores a la liquidación. Para los días distintos al último día de Colocación, el inversionista que acuda a presentar su Orden de Suscripción ante el agente colocador autorizado por la SIMV pasado el horario de negociación del sistema de la BVRD, su orden quedará para el día hábil siguiente.

El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones de acuerdo a cambios introducidos a los manuales y reglamentos de la BVRD.

La SIMV podrá suspender un Tramo o emisión en cualquier momento si determina que no se cumple con el Reglamento de SAFI.

Valor Nominal y Precio de Colocación Primaria de las Cuotas de Participación de cada Emisión

El Valor Nominal de las Cuotas de Participación será de Cien Mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$100,000.00). El precio de adjudicación primaria para el primer tramo del Programa de Emisiones será a valor nominal. Para tramos subsiguientes, la adjudicación de las cuotas se realizará al Valor Cuota, es decir, la valorización de las cuotas del día que inicie el período de colocación, es decir el valor cuota del cierre del día anterior al inicio del período de colocación, según la metodología de valoración definida en el presente Reglamento Interno, conforme publicará **AFI Universal** en su página web, www.afiuniversal.com.do, y por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD.

Método y Procedimiento de Colocación de la Emisión en el Mercado Primario

AFI Universal deberá publicar un aviso de colocación primaria de cuotas de participación, en por lo menos un periódico de circulación nacional impreso y en su página web, en la del agente de colocación y del agente de distribución, un (1) día hábil antes de la fecha de inicio del período de colocación de las cuotas de participación. El aviso indicará los detalles relativos a la colocación del tramo correspondiente.

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

El aviso de colocación primaria incluirá informaciones al inversionista sobre donde estará disponible para su consulta la información financiera, los hechos relevantes y demás información periódica del Fondo.

El Período de Colocación de la Emisión Única y sus tramos se definirá en el Aviso de Colocación Primaria correspondiente a cada tramo.

Las órdenes de suscripción de las Cuotas de Participación deben ser dirigidas al agente de colocación contratado, el cual las ejecutará según las reglas de suscripción descritas en esta sección.

Recepción de Órdenes de Suscripción

La modalidad de colocación puede ser acordada con el intermediario de valores de acuerdo con las establecidas en el Reglamento para Intermediarios de Valores, R-CNMV-2019-MV. La modalidad de colocación acordada con el intermediario de valores es la de colocación en base a mejores esfuerzos. Los inversionistas a que se dirige la oferta pública de cuotas podrán presentar sus órdenes de suscripción al Agente de Colocación contratado en los horarios establecidos por éstos, a través de los medios que el agente colocador tenga disponible. El Agente de Colocación contratado recibirá órdenes a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación, las cuales serán introducidas directamente en el sistema de negociación de la BVRD al finalizar el periodo de colocación dentro del horario establecido por la BVRD para tales fines.

El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones, de acuerdo a cambios que puedan ser introducidos en los reglamentos y manuales de la BVRD.

Adjudicación de las Órdenes de Suscripción de los Inversionistas

A partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación de las Cuotas, conforme se establece en el presente Folleto Informativo Resumido, el Reglamento Interno y en el Aviso de Colocación Primaria de cada tramo, las Cuotas de Participación del Fondo, los aportantes podrán colocar sus órdenes a través de la BVRD, por medio de los Agentes de Colocación contratados por **AFI Universal**.

Los agentes de colocación recibirán las órdenes, y las mismas serán adjudicadas en el último día del período de colocación que establezca el aviso de colocación primaria. Una vez sean adjudicadas, dichas órdenes serán liquidadas en la fecha valor establecida por la BVRD, que para el caso de las cuotas de los fondos de inversión, es de hasta T+3.

El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones, de acuerdo a cambios que puedan ser introducidos en los reglamentos y manuales de la BVRD.

AFI Universal informará como Hecho Relevante a la SIMV y a los inversionistas el monto suscrito, comparándolo con el monto emitido, a más tardar el tercer día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha de adjudicación del Período de Colocación de cada tramo.

Esta comunicación será publicada en la página web de AFI Universal, www.afiuniversal.com.do.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Negociación del Valor Cuota en el Mercado Secundario

La emisión de cuotas de participación del Fondo se encuentra inscrita en la BVRD bajo el número SIVFIC-070, mediante la cual los inversionistas podrán comprar o vender dichas cuotas participación a través de los intermediarios de valores autorizados por la SIMV e inscritos en el RMV.

El aportante podrá negociar sus cuotas de participación en el mercado secundario, a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de finalización del período de colocación, una vez se haya completado la compra de las cuotas del tramo correspondiente a cada inversionista y sea informado por la Sociedad Administradora a la SIMV, BVRD y a CEVALDOM como hecho relevante.

Las cuotas de participación del Fondo se negociarán en el mercado secundario a través de los sistemas de negociación electrónicos de la BVRD, donde todos los intermediarios de valores autorizados podrán formular órdenes por cuenta propia o por cuenta de sus clientes inversionistas, dentro del horario de negociación y las normas establecidas por la BVRD. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento precia autorización por parte de la SIM y según la reglamentación establecida por la misma.

La orden de transacción será digitada por el intermediario de valores autorizado en el sistema de negociación electrónico de la BVRD, donde dicha orden sería calzada o asumida, indicando de inmediato al intermediario de valores representante del potencial inversionista la adjudicación de la misma, y calzada la operación por el sistema de la BVRD esta última informará sobre la transacción al sistema de registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, acerca de la transacción.

Luego de que la liquidación y compensación sea llevada a cabo por CEVALDOM, el cliente tendrá su registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, que le dará la calidad de propietario del instrumento.

El precio de la compra y venta estará constituido por la oferta y demanda del mercado que podría tomar en cuenta o no el valor cuota (es decir, la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T), según la metodología de valoración definida en el presente Reglamento Interno) según publicará la Sociedad Administradora en su página web, www.afiuniversal.com.do y por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD.

En caso de que un potencial inversionista deposite en un intermediario de valores autorizado una orden de transacción fuera del horario de negociaciones de la BVRD, dicha orden de transacción deberá ser colocada en el sistema de negociación electrónico de la BVRD el día hábil siguiente. El precio de compra de la cuota en el mercado secundario podrá variar entre la fecha del depósito de la orden y la fecha de ejecución de la orden, según las fluctuaciones que ésta tenga en el mercado, es decir que el precio de la cuota corresponderá al valor cuota vigente al día que se suscriba finalmente.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

La transmisión de las cuotas de participación del Fondo a través de una operación realizada por vía del mecanismo de negociación de la BVRD, dada su representación por medio de anotaciones en cuenta, se hará mediante transferencia contable a cargo de CEVALDOM, lo cual implica un cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la cuenta de quien adquiere por medios electrónicos que los intermediarios de valores remitan a CEVALDOM.

El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones, de acuerdo a cambios que puedan ser introducidos en los reglamentos y manuales de la BVRD.

La Sociedad Administradora, por sí y en representación del Fondo, reconoce tener conocimiento pleno de los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios, según la legislación vigente y los requerimientos de las autoridades y entidades facultadas, los cuales acepta cumplir a cabalidad. Igualmente, cada uno de los aportantes no puede ignorar su sujeción a los principios y regulaciones previstas de conformidad con la Ley 249-17, y sus reglamentos y normas las resoluciones y circulares dictadas por las autoridades facultadas del Mercado de Valores.

La transferencia de los valores en el mercado secundario se formalizará mediante transferencia contable por medio de anotaciones en cuenta llevada al efecto por la entidad que ofrece los servicios de Depósito Centralizado de Valores, en este caso, CEVALDOM.

Circulación de los Valores

No existen restricciones particulares, ni de carácter general a la libre transferencia de las Cuotas de Participación según la legislación vigente, excepto que sean transadas a través de la BVRD. Dado el carácter desmaterializado de los valores, el proceso de traspaso se efectuará a través de transferencia contable mediante anotaciones en cuenta, acorde con lo establecido en el artículo 3 numeral 1 de la Ley del Mercado de Valores, 249-17.

2.10 Normas Generales de Distribución de Rendimientos del Fondo

Cabe resaltar que en vista de que las cuotas de participación del Fondo son valores de renta variable, la determinación de los rendimientos del mismo será el posible incremento que se produzca en el valor cuota como consecuencia de la administración del patrimonio.

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

SIMV MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Direccion de Oferta Pública

que no exista o la distribución sea parcial los Aportantes reconocen que el Comité de Inversiones podrá instruir a la Sociedad Administradora a distribuir los beneficios. Los beneficios retenidos tanto del período como de períodos anteriores, serían reinvertidos para cubrir las necesidades del Fondo, para ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión del momento, o para ser distribuidos a los aportantes, de acuerdo a lo que disponga el Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismos según las condiciones anteriormente (generación y monto de beneficios líquidos, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado), en la reunión del Comité correspondiente al primer trimestre de cada año fiscal.

En todo caso, la Sociedad Administradora informará mediante Hecho Relevante para fines de conocimiento de los aportantes y futuros inversionistas:

- Si no se generaron beneficios líquidos y no se pagará distribución;
- Si se generaron beneficios líquidos y el Comité decidió distribuir parcial o totalmente;
- Si se generaron beneficios líquidos y el Comité decidió retener los beneficios y su reinversión.

Forma de pago: transferencia bancaria a nombre del Aportante, según sus instrucciones.

Ejemplo: *Al cierre de mes de diciembre, el Comité de Inversiones, luego de verificar los estados financieros del Fondo, determinó la distribución del 70% de los beneficios líquidos del Fondo. Los beneficios líquidos del Fondo al 31 de diciembre, y acumulados para el año, alcanzaron un monto de RD$10,000,000.00 Por tanto, de acuerdo a lo determinado por el Comité, el monto a ser distribuido a los aportantes sería de RD$7,000,000.00, y para una cantidad de cuotas colocadas de 10,000, el monto por cuota sería de RD$700.00.*

En otros casos, el Comité de Inversiones podría determinar la distribución de un monto específico de los beneficios líquidos acumulados.

La liquidación de dichas ganancias o rendimientos se realizará mediante transferencias electrónicas interbancarias por CEVALDOM a elección del inversionista a través de su intermediario de valores.

Los beneficios líquidos del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por los ingresos en efectivo recibidos de las inversiones privadas que realizará y por los intereses generados y pagados por los instrumentos financieros, que forman parte del Fondo y en segundo lugar, por las plusvalías que podrían generar los mismos activos a través del tiempo y que sean realizados con la venta del activo que generó dicha plusvalía. A los ingresos generados y descritos antes, se deducirán los gastos de administración del Fondo, así como la comisión de administración y la comisión por desempeño cobradas por **AFI Universal** descritas en el Folleto Informativo Resumido y en el presente Reglamento Interno.

SIMV MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Los beneficios líquidos del Fondo serán calculados de la siguiente manera:

Ingresos en Efectivo – Gastos Operativos del Fondo – Comisión de Administración – Comisión por Desempeño = Beneficios Líquidos

Los Gastos Operativos descritos anteriormente corresponden únicamente a los detallados en la Sección 2.8 Política de Gastos y Comisiones del presente Reglamento Interno.

2.11 Procedimiento de Valoración del Patrimonio del Fondo y la Asignación del Valor Cuota

AFI Universal es la responsable de la valoración de las Cuotas de Participación. La Sociedad Administradora deberá velar porque exista uniformidad en las valorizaciones que realice de las cuotas y de los activos del Fondo, así como en el cálculo del rendimiento de dichos activos. Asimismo, deberá velar para que las referidas valorizaciones se realicen a precios o valor de mercado, según exista la información, de acuerdo a las especificaciones que establezca la SIMV mediante Circular o Normativa. La metodología de valorización del patrimonio del Fondo está sujeta a cambios y disposiciones que establezca la SIMV mediante Norma de carácter general. El cálculo del valor cuota del Fondo se realiza en base al artículo 95 del Reglamento de SAFI.

La vigencia del valor cuota será de veinticuatro (24) horas en un horario de 12:00 A.M. a 11:59 P.M. de cada día hábil.

El valor de la cuota corresponderá al monto que resulte de dividir el patrimonio neto del Fondo que resulte del procedimiento descrito más abajo, entre el número de cuotas emitidas y pagadas. Dicho valor permanecerá vigente hasta la próxima valorización. La valorización de las cuotas se realizará de manera diaria después del cierre operativo de cada día.

En vista de que la denominación del Fondo y su contabilización es en pesos dominicanos, el valor de la Cuota será expresada en la misma moneda al momento de determinar el valor del patrimonio.

En otras palabras, para determinar el valor de cada cuota individual será necesario determinar el valor del Fondo total en base a los activos que lo componen y las obligaciones del Fondo con terceros y la Sociedad Administradora.

Cabe resaltar de que la valorización del patrimonio del Fondo se realizará en todo momento conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

<u>Cálculo del Valor Cuota</u>

El valor cuota a una fecha determinada "t" se establece dividiendo el valor del patrimonio neto del Fondo entre la cantidad de cuotas en circulación.

$$VC_t = \frac{PN_t}{\#C_t}$$

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

PNt: Patrimonio Neto transitorio en el día "t" a ser utilizado para el cálculo del Valor Cuota.

#Ct: Número de Cuotas de Participación en circulación, consideradas de acuerdo con el método de asignación del Valor Cuota empleado.

Ejemplo:

PNt = RD$4,150,000,000.00

#Ct = 40,000

RD$4,150,000,000.00 / 40,000 = RD$103,750.00

Valor Cuota = RD$103,750.00

El Patrimonio Neto transitorio (PNt) será calculado de la siguiente manera:

$$PN_t = PN_t^{'} - Gdía$$

PN't: Patrimonio Neto pre-cierre considerando el método de asignación del Valor Cuota empleado.

Gdía: Monto cargado al Patrimonio Neto de pre-cierre del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo por comisiones y gastos diarios cargados al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, establecidos en el Reglamento Interno, incluyendo los impuestos correspondientes.

El Patrimonio Neto pre-cierre se calcula:

$$PN_t^{'} = A_t^{'} - P_t^{'}$$

A't: Activo total del Fondo de Inversión Cerrado valorizado al cierre del día "t".

P't: Pasivo del día "t" sin incluir los gastos por comisiones o gastos del día "t".

<u>Método de Asignación del Valor Cuota</u>

El Patrimonio Neto de Pre-Cierre (PN't) el número de cuotas en circulación (#Ct), deberán considerar los aportes por compras de cuotas en el mercado primario presentados en el día "t", asignándolas al valor cuota del día anterior "t-1".

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

2.12 Criterios de Valorización de las Inversiones del Fondo de acuerdo a la Normativa vigente

La valorización de las inversiones del Fondo es responsabilidad de la Sociedad 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). La metodología de valorización de las inversiones está sujeta a cambios y disposiciones que establezca la SIMV mediante Norma de carácter general. Los cambios en la referencia de quien realiza la valoración serán realizados previa aprobación del Comité de Inversiones del Fondo a partir del análisis de un informe debidamente sustentado.

La Sociedad Administradora deberá realizar las provisiones contables del Fondo cuando en determinado activo ocurra un deterioro notorio o irrecuperable de su valor, de acuerdo a las normas previstas en las Normas Internacionales de Información Financiera sobre deterioro de valor e incobrabilidad en activos financieros o desvalorización de activos del mismo basándose en los análisis realizados por la Administradora del Emisor del instrumento o de activo particular. Estas inversiones se deben valorizar a su valor estimado de recuperación, incluyendo el valor de realización de garantías, cuando existan. Una vez elegida la entidad que realizará la valoración inicial de un activo particular, no se realizarán cambios a menos que sea aprobado por el Comité de Inversiones del Fondo a partir del análisis de un informe debidamente sustentado y en cumplimiento con lo dispuesto en las NIIF.

El mayor o menor valor que resulte de la valorización de la inversión, respecto a su valor de costo, debe afectarse contablemente a cuentas de activo distintas de la cuenta en la que se registre su costo, con contrapartida en una cuenta componente del patrimonio del Fondo, salvo las provisiones por deterioro de valor o desvalorización de activos, las que deberán ser imputadas a ganancias y pérdidas.

Supletoriamente a las reglas de valuación y registro contable precitadas, se aplicarán las disposiciones establecidas en las Normas Internacionales de Información Financiera.

La valoración de los instrumentos financieros será diaria, así como la contabilización de los ingresos y gastos devengados.

Inversiones Privadas Realizadas por el Fondo en Entidades o Fideicomisos

El Fondo reconocerá una inversión o activo financiero dentro su estado de situación financiera cuando se hayan transferido al patrimonio todos los riesgos y beneficios (derecho a recibir los flujos de efectivos) relacionados con dicho activo financiero.

El Fondo clasificará sus inversiones privadas, acorde a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, para valores representativos de deuda y capital. Dichos valores serán reconocidos inicialmente en el estado de situación financiera del Fondo a su costo de adquisición (valor razonable de la contraprestación pagada) el cual es equivalente al precio pagado por adquirir el activo.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Adicionalmente, para cada inversión en valores representativos de capital, se deberá contar con una valoración al menos una vez cada doce (12) meses, realizada por profesionales o firmas de profesionales independientes de la sociedad administradora que se dediquen a la valoración de activos.

Los informes de valoración serán remitidos a la SIMV y al Representante de la Masa de Aportantes.

Inversiones en Bienes Inmuebles, Derechos de Usufructo, Opciones de Compra, Concesiones Administrativas y Proyectos Inmobiliarios

AFI Universal 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 una (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. Los profesionales contratados para los servicios indicados en este párrafo no podrán tener ningún conflicto de interés con el Fondo, el inmueble tasado, la administradora y/o sus personas vinculadas, de igual forma no podrá ser relacionado a ningún aportante que posea más del cinco por ciento (5%) del patrimonio del Fondo.

La variación del valor de los inmuebles producto de su valorización, no formarán parte del cálculo de los dividendos a ser distribuidos periódicamente, sino que irían acreditados a una cuenta de patrimonio del Fondo y aplicará cuando los inmuebles sean enajenados.

Los informes de valoración serán remitidos a la SIMV y al Representante de la Masa de Aportantes.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

2.13 Fase Pre-Operativa

La Fase Pre-Operativa del Fondo culminó el dos (2) de octubre del año dos mil veintitrés (2023) con la colocación de cinco mil (5,000) Cuotas de Participación a un valor nominal de RD$100,000.00 cada una.

Durante la Fase Pre-Operativa, el Fondo mantuvo su Portafolio de Inversión con las inversiones aplicables: valores de oferta pública emitidos por el gobierno central o el Banco Central de la República Dominicana, depósitos en entidades de intermediación financiera nacionales reguladas por la Ley Monteria y Financiera supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana y valores de renta fija inscritos en el RMV, cuyo vencimiento sea menor a un (1) año.

2.14 Fase Operativa

La Fase Operativa del Fondo inició el dos (2) de octubre del año dos mil veintitrés (2023) y fue debidamente informado mediante un Hecho Relevante.

En ese sentido, el periodo de adecuación del Fondo concluye el dos (2) de octubre del año dos mil veintiséis (2026).

En caso de que no exista disponibilidad de oportunidades de inversión que se ajusten a las estrategias de inversión del Fondo, los recursos del Fondo se mantendrán en los instrumentos permitidos durante la Fase Pre-Operativa. Si esta situación persiste a la conclusión del Periodo de Adecuación, la Sociedad Administradora deberá proceder con la liquidación del Fondo.

2.15 Normas sobre la Asamblea General de Aportantes

Sin prejuicio de lo establecido en el presente Reglamente Interno, las normas de la Asamblea General de Aportantes deberán cumplir en todo momento con las disposiciones establecidas por las normas de la asamblea general de obligacionistas de la Ley núm. 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada y sus modificaciones, la Ley núm. 249-17 del Mercado de Valores el Reglamento de SAFI, en lo aplicable.

Sujeción a Condiciones: La adquisición de la calidad de aportante del Fondo presupone la sujeción del aportante a las condiciones señaladas en el presente Reglamento Interno, en el Folleto Informativo Resumido y en los demás instrumentos regulatorios que correspondan.

Los acuerdos del conjunto de Aportantes serán mediante asambleas, correspondiendo dar a conocer las exigencias de la regulación en cuanto al funcionamiento de la misma y que son dispuestas por el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV, y la Ley núm. 249-17 del Mercado de Valores, y la Ley núm. 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada y sus modificaciones.

Los aportantes del Fondo podrán ejercer sus derechos a través de la Asamblea General de Aportantes, la cual podrá ser del tipo Ordinaria o Extraordinaria en función de las condiciones de convocatoria y/o los temas a tratar en éstas.

Los aportantes podrán hacerse representar mediante un apoderado, el cual puede ser o no aportante. El poder deberá constar por escrito y contendrá las menciones siguientes:

1. Lugar y fecha de otorgamiento
2. Nombre y apellidos del apoderado
3. Nombre y apellidos o razón social, según corresponda, del poderdante
4. Indicación de la naturaleza de la asamblea para la cual se otorga el poder y la fecha de su celebración

JUNTA MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

5. Declaración de que el apoderado podrá ejercer en las asambleas de aportantes los derechos que correspondan al mandante en ellas, los que podrá delegar libremente en cualquier tiempo
6. Declaración que el poder sólo podrá entenderse revocado por otro que se otorgue con fecha posterior
7. Firma del poderdante o su representante

Los poderes otorgados para una asamblea que no se celebrare en primera citación por falta de quórum, defectos en su convocatoria o suspensión por el consejo de administración o la SIMV, en su caso, valdrán para la que se celebre en su reemplazo.

Los apoderados que representen a algún aportante deberán acreditarse por ante el órgano que convoque la asamblea con por lo menos veinticuatro (24) horas de antelación a la celebración de la misma.

Los concurrentes a las asambleas firmarán una lista de aportantes en la que se indicará a continuación de cada firma, el número de cuotas que el firmante posee, el número de las que representa y el nombre del representado.

La SIMV podrá suspender, por resolución fundamentada, la convocatoria a Asamblea o la Asamblea misma, cuando fuere contraria a la ley o a los reglamentos, las disposiciones reglamentarias, normativas o el Reglamento Interno.

La Asamblea General de Aportantes del Fondo se reunirá de forma presencial o no presencial, a convocatoria efectuada por la Sociedad Administradora o por el Representante de la Masa de Aportantes.

Uno o varios de los aportantes que representen no menos de la décima (1/10) parte de las cuotas del Fondo colocadas a su valor nominal, podrán exigir a la Sociedad Administradora, o el Representante de la Masa de Aportantes, que convoque a la Asamblea. Si la Asamblea no fuese convocada en el plazo de dos (2) meses a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar al juez de los referimientos la designación de un mandatario que convoque a la Asamblea y fije el orden del día de la misma.

La SIMV podrá convocar a la Asamblea General de Aportantes u ordenar su convocatoria a la Sociedad Administradora, o al Representante de la Masa de Aportantes, cuando ocurran hechos que deban ser conocidos por los aportantes o que puedan determinar que se le impartan instrucciones al Representante, o que se revoque su nombramiento.

Son atribuciones de la Asamblea General de Aportantes lo siguiente:

a. Asamblea General de Aportantes Ordinaria:
   i. Conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados del Fondo;
   ii. Ratificación o remoción del Representante de la Masa de los Aportantes y elección del nuevo Representante;
   iii. Designar a los Auditores Externos de los propuestos por la máxima autoridad ejecutiva de la Sociedad Administradora;

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

iv. Cualquier otro asunto de interés común de los aportantes que no sea materia propia de una Asamblea General de Aportantes Extraordinaria.

b. Asamblea General de Aportantes Extraordinaria:
i. Aprobar modificaciones al Reglamento Interno y al Folleto Informativo Resumido de Emisión del Fondo, incluyendo las modificaciones de las comisiones establecidas en los mismos y presentadas por la Sociedad Administradora, de acuerdo con lo establecido sobre este aspecto en la Ley, el Reglamento y las normativas que regulan el Fondo;
ii. Acordar la liquidación del Fondo antes del vencimiento, estableciendo sus parámetros y procedimientos y designando la entidad liquidadora;
iii. Acordar la transferencia de la administración a otra sociedad administradora y aprobar el balance final de dichos procesos, en caso de disolución de la Sociedad Administradora y otra circunstancia que pueda afectar los derechos de los aportantes;
iv. Aprobar la fusión con otros fondos;
v. Conocer y aprobar cuando aplique las modificaciones de los gastos;
vi. Aprobar aumentos al capital aprobado del Fondo;
vii. Aprobar la extensión del plazo de vencimiento del Fondo;
viii. Conocer sobre cualquier hecho o situación que pueda afectar los intereses de los aportantes que no sea materia propia de una asamblea general de aportantes ordinaria.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2025
Dirección de Oferta Pública

Régimen de Convocatoria de la Asamblea

La Asamblea General de Aportantes Ordinaria deberá ser convocada por la Sociedad Administradora por lo menos una vez cada año dentro de los primeros cuatro (4) meses de cada gestión anual, para aprobar los reportes de la situación financiera del Fondo. Los aportantes deberán ser convocados al menos con quince (15) días de antelación a la realización de la Asamblea General de Aportantes. El aviso de la convocatoria será insertado en por lo menos un (1) periódico de circulación nacional, estableciéndose en el mismo el tipo de asamblea de que se trate, temas a tratar, lugar o medio, fecha y hora.

La SIMV podrá suspender, por resolución fundamentada, la convocatoria a Asamblea o la Asamblea misma, cuando fuere contraria a la Ley o los reglamentos, disposiciones reglamentarias, normativa o Reglamento Interno.

Las Asambleas Generales de Aportantes Extraordinarias serán convocadas por la Sociedad Administradora siempre que se estime necesario o por solicitud del Representante de la Masa de Aportantes o de la SIMV.

Las Asambleas Generales Ordinarias deliberarán válidamente si concurren personalmente o por apoderados, en la primera convocatoria que tengan, por lo menos, la mitad (1/2) de las cuotas de participación del Fondo; y en una segunda convocatoria con por lo menos una cuarta parte (1/4) de las cuotas de participación del Fondo.

Las Asambleas Generales Extraordinarias deliberarán válidamente si concurren personalmente o por apoderados, en la primera convocatoria que tengan, por lo menos,

dos terceras (2/3) de las cuotas de participación del Fondo; y en una segunda convocatoria con la mitad (1/2) de las cuotas de participación del Fondo. A falta de dicho quórum, en el último caso, la Asamblea General Extraordinaria podrá ser prorrogada para una fecha posterior dentro de los dos (2) meses siguientes.

Así mismo, uno o varios aportantes que tengan por lo menos la décima (1/10) del valor nominal de los certificados nominativos de cuotas colocadas, podrán exigir a la Sociedad Administradora, o al Representante de la Masa de Aportantes, que convoque a la Asamblea, por comunicación con acuse de recibo que indique el orden del día propuesto para ser sometido a la Asamblea.

La SIMV podrá convocar a la asamblea general de aportantes u ordenar su convocatoria a la sociedad administradora, o al representante de la masa de aportantes, cuando ocurran hechos que deban ser conocidos por los aportantes o que puedan determinar que se le impartan instrucciones al representante, o que se revoque su nombramiento.

Si la Asamblea no fuese convocada en el plazo legalmente establecido, se deberá proceder conforme a las disposiciones aplicables sobre la materia.

Decisiones de la Asamblea

Las decisiones tomadas por la Asamblea General de Aportantes se considerarán válidas siempre que cumplan con lo siguiente:

a. Para el caso de la Asamblea General de Aportantes Ordinaria, deberán ser tomadas, por lo menos, por el voto favorable de la mitad más uno (1/2 + 1) de los Aportantes presentes o representados en dicha Asamblea.
b. Para el caso de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria, que no conozcan sobre modificaciones a las comisiones previstas en el Reglamento Interno, deberán ser tomadas, por lo menos, por el voto favorable de las dos tercera (2/3) partes de los Aportantes presentes en la Asamblea.
c. Para el caso de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria que conozca sobre modificaciones al presente Reglamento Interno y al Folleto Informativo Resumido, las decisiones deberán ser aprobadas con el voto favorable de los Aportantes que representen, por lo menos, las dos terceras (2/3) partes de las Cuotas de Participación en circulación.
d. Para el caso de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria que conozca sobre una Liquidación Anticipada del Fondo por causas no atribuibles a **AFI Universal**, la decisión deberá ser aprobada con el voto favorable de los Aportantes que representen, por lo menos, el setenta y cinco por ciento (75%) de las Cuotas de Participación en circulación.

Cada Cuota de Participación le corresponde un voto, por lo que cada aportante tendrá votos atendiendo al número de cuotas que posea.

Las decisiones tomadas por la Asamblea General de Aportantes deberán constar en acta, al igual que la indicación del lugar, fecha y hora en que sea realizó la sesión, el nombre y las firmas de los asistentes, además de los asuntos tratados. Dichas actas deberán

SIMV
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

encontrarse certificadas y visadas por el Presidente y Secretario de la Asamblea, acorde al proceso seguido paras las asambleas de obligacionistas establecido por la Ley núm. 479-08 y a su vez estar suscritas por los miembros presentes y llevadas en un libro elaborado para tales fines o en cualquier otro medio que permita la ley, susceptible de verificación posterior y que garantice su autenticidad, el cual deberá reposar en el archivo del domicilio de la Sociedad Administradora y estar en todo momento a disposición de la Superintendencia, para cuando ésta lo estime necesario.

En las actas de Asamblea General de Aportantes se deberá dejar constancia, necesariamente de los siguientes datos: nombre de los aportantes presentes y número de cuotas que cada uno posee o representa; relación sucinta de las observaciones e incidentes producidos; relación de las proposiciones sometidas a discusión y del resultado de la votación, y lista de aportantes que hayan votado en contra.

Cuando en la Asamblea General de Aportantes corresponda efectuar una votación, salvo acuerdo unánime en contrario, se procederá en la forma siguiente:

1. Para proceder a la votación, el Presidente y Secretario conjuntamente con las personas que previamente hayan sido designadas por la asamblea para firmar el acta de la misma, dejarán constancia en un documento de los votos que de viva voz vayan emitiendo los aportantes presentes según el orden de la lista de asistencia.

2. Cualquier asistente tendrá derecho, sin embargo, a sufragar en una papeleta firmada por él, expresando si firma por sí o en representación. A fin de facilitar la expedición o rapidez de la votación, el presidente de la Administradora podrá ordenar que se proceda alternativa o indistintamente a la votación de viva voz o por papeleta. El Presiente, al practicarse el escrutinio que resulte de las anotaciones efectuadas por las personas antes indicadas, hará dar lectura en alta voz a los votos, para que todos los presentes puedan hacer por si mismos el cómputo de la votación y para que pueda comprobarse con dicha anotación y papeletas la verdad del resultado.

3. El Secretario hará la suma de los votos y el Presidente anunciará el resultado de la votación o, en caso de elecciones, proclamará elegidos a los que resulten con las primeras mayorías, hasta completar el número que corresponde elegir.

4. El Secretario pondrá el documento en el que conste el escrutinio, firmado por las personas encargadas de tomar nota de los votos emitidos y también las papeletas entregadas por los aportantes que no votaron de viva voz, dentro de un sobre que cerrará y lacrará, con el sello del Fondo y que quedará archivado en la Administradora a lo menos por el tiempo a que se encuentra obligada a resguardar sus archivos.

En caso de reuniones realizadas utilizando medios electrónicos, el Acta escrita levantada en relación a la asamblea de tenedores de valores celebrada de manera no presencial, deberá dejar constancia del lugar central de la reunión, fecha y hora en que se realizó; al igual que sobre el o los medios utilizados para su realización y la indicación de los tenedores de valores que estuvieron presentes, los votos emitidos, los acuerdos adoptados y los demás requisitos establecidos en la Ley num. 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, así como

SIMV MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

la lista de los participantes o de sus representantes, el número de valores de las que son tenedores y sus respectivos votos.

2.16 Disposiciones sobre el suministro de Información

En relación al Fondo, la Sociedad Administradora deberá remitir, además de la información a la que se refiere el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV y su modificación R-CNMV-2021-16-MV, las informaciones periódicas que se detallen en normas de carácter general emitidas por la SIMV, la norma de remisión de información periódica, el reglamento de hechos relevantes, información privilegiada y manipulación de mercado y demás disposiciones normativas que al efecto dicte la SIMV, entre las cuales se incluyen:

a) La composición del Portafolio de Inversión, clasificándolo mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones;

b) La Duración promedio ponderada expresada en días de los valores de renta fija que componen el Portafolio de Inversión;

c) El valor de la Cuota de Participación del día y el valor de la Cuota de Participación del día anterior. Así como, un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la Cuota de Participación;

d) La tasa de rendimiento del Fondo determinada en base a la tasa de rendimiento efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30), noventa (90), ciento ochenta (180) y trescientos sesenta y cinco (365) días calendario;

e) Las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días calendario;

f) Las Comisiones que se cobran al Fondo en términos porcentuales por concepto de administración y por desempeño;

g) Descripción de los activos inmobiliarios por tipo (renta, plusvalía o desarrollo), nivel de ocupación, ubicación, descripción del proyecto, nivel de avance en construcción y ventas, entre otros, según corresponda;

h) La comparación actualizada del Benchmark o indicador comparativo de rendimiento conforme a los términos y periodicidad definidos en el presente Reglamento Interno;

i) Calificación de Riesgo y Calificadora

j) Los Excesos de Inversión y/o inversiones no permitidas en la política de inversión y de endeudamiento;

k) Estados Financieros trimestrales y anuales del Fondo, los cuales estarán disponibles en la página web (www.afiuniversal.com.do) de la Sociedad Administradora.

l) Otras que determine la SIMV mediante norma técnica u operativa.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026

Estas informaciones se publicarán diariamente en las oficinas y la página web (www.afiuniversal.com.do) de la Sociedad Administradora y la SIMV (www.simv.gob.do).

Hechos Relevantes

Se considera un Hecho Relevante el hecho o evento respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores de mercado.

La Sociedad Administradora está obligada a informar a la SIMV y a la BVRD de cualquier hecho relevante, de acuerdo con las formalidades establecidas en el Reglamento de Sociedades Administradora y Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28_MV, así como lo indicado en normas de carácter general. La Sociedad Administradora está obligada a divulgar al mercado el hecho relevante, mediante comunicación escrita a la SIMV y a la BVRD, previo a su difusión por cualquier medio, inmediatamente después de haberse producido o haberse tenido conocimiento del hecho, haberse adoptado la decisión o haberse firmado el acuerdo o contrato con terceros. El contenido de la comunicación deberá ser veraz, claro, completo y, cuando así lo exija la naturaleza de la información, cuantificando, de manera que no induzca a confusión o engaño.

Una vez remitida la comunicación a la SIMV, la Sociedad Administradora deberá difundir esta información en su página web y deberá permanecer en la misma durante el plazo no menor de un mes contado a partir de la fecha de publicación.

La Sociedad Administradora deberá asegurar de que la información sea veraz, clara suficiente y oportuna, así como que la misma no se difunda a un grupo específico de inversionistas u otros grupos con interés en ella antes que esté a disposición de todo el público.

Publicidad y Contenido de la Publicidad

La publicidad sobre la Administradora y de los Fondos que administre no debe ser falsa, hacer promesas engañosas o que pueda inducir a error a los inversionistas, así como tampoco garantizar un rendimiento, objetivo, resultado o tasa de retorno específica

Toda publicidad deberá estar sujeta a los requerimientos de la normativa vigente.

2.17 Disposiciones para realizar Modificaciones a los Documentos del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

Para las modificaciones al presente Reglamento Interno, Folleto Informativo Resumido y, en general a todos los documentos presentados a la SIMV para la autorización e inscripción del Fondo en el RMV, que surjan con posterioridad a la aprobación de la SIMV, procederá como sigue:

a. Toda modificación será sometida a la SIMV para fines de obtener su no objeción. La SIMV dispondrá de un plazo no mayor de quince (15) días calendario para pronunciarse sobre las modificaciones.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
Dirección de Oferta Pública

b. Siempre y cuando no afecte el porcentaje del gasto máximo autorizado, se exime de la aprobación de la Asamblea General de Aportantes las siguientes modificaciones:
   - Cambio de Custodio
   - Modificación en la denominación de la Sociedad Administradora o del Custodio
   - Modificación sobre información de accionistas, grupo económico, domicilio y la información de los otros fondos de inversión gestionados por la Sociedad Administradora
   - Cambio en los miembros del Comité de Inversiones y del Administrador de Fondos
   - Cambios en el régimen tributario
   - Cambios en la información del agente de colocación
   - Cambio de asesores legales
   - Actualización del auditor externo previamente designado por la Asamblea de Aportantes.
   - Cambio de dominio de la página web
   - Actualización de referencias normativas

Las modificaciones (con excepción de las mencionadas anteriormente) que se pretendan realizar al Reglamento Interno, al Folleto Informativo Resumido y demás documentos del Fondo, deberán ser presentadas a la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria por la Sociedad Administradora, y hacer constar en el acta correspondiente, la información referida a los riesgos e impacto de las modificaciones propuestas, para la correcta decisión de los Aportantes. Las mismas deben ser aprobadas con el voto favorable de aportantes que representen por lo menos las dos terceras (2/3) partes de los mismos mediante Asamblea General de Aportantes Extraordinaria luego de obtener la no objeción de la SIMV.

Una vez aprobadas por la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria, la Sociedad Administradora procederá a informar como Hecho Relevante al mercado y a los Aportantes las modificaciones realizadas y la entrada en vigor de las mismas.

AFI Universal deberá publicar en su página web (afiuniversal.com.do) las modificaciones, un resumen explicativo de las mismas, y la indicación del derecho de venta de sus cuotas de participación en el mercado secundario que asiste a los Aportantes que no estén de acuerdo con las modificaciones realizados, al menos, treinta (30) días antes de su entrada en vigor.

AFI Universal deberá remitir a la SIMV un (1) ejemplar actualizado de las adiciones de los respectivos documentos, dentro de los quince (15) días calendario de efectuada la comunicación a los Aportantes.

La SIMV informará a AFI Universal cuando pueda prescindir de la notificación del derecho de venta de cuotas de participación, que le asiste al Aportante, cuando se determine que los cambios realizados a uno de estos documentos no afectan las condiciones bajo las cuales el Aportante realizó su inversión.

APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

3. Derechos y Obligaciones de los Aportantes

Los derechos de los Aportantes del Fondo son los siguientes:

- Recibir informes respecto al estado del Fondo, incluyendo la rentabilidad integrada a los mismos.
- Ejercer el derecho al voto en las asambleas de aportantes.
- Todos los derechos que la Ley, el Reglamento y demás Normas de las autoridades del mercado de valores facultadas.
- Recibir por parte de la Sociedad Administradora cualquier tipo de información de carácter público relativa al Fondo o a la propia Sociedad Administradora, que les permitan tomar decisiones de inversión en cuotas de los fondos de inversión administrados.

Las obligaciones de los Aportantes son las citadas a continuación:

- Revisar las documentaciones correspondientes del Fondo, cuidadosamente en su totalidad.
- Pagar íntegramente las Cuotas al momento de realizar los aportes. La condición de aportante presupone la sujeción del mismo a las condiciones del presente Reglamento y la Ley del Mercado de Valores, sus reglamentos, y normas.
- Informar inmediatamente al Intermediario de Valores sobre cualquier cambio de dirección y/o domicilio social y suministrar los nuevos datos.
- Notificar inmediatamente al Intermediario de Valores sobre cambios en representantes autorizados (si el aportante es persona jurídica).
- Asistir y participar en las Asambleas de Aportantes.
- Suministrar la información y documentos que le solicite el Intermediario de Valores, en especial lo requerido por la Ley contra el Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

Resaltamos que las obligaciones listadas anteriormente no son limitativas, ya que pueden existir otras no contempladas en el presente Reglamento Interno.

4. Identificación, Derechos y Obligaciones de la Sociedad Administradora

Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal)

AFI UNIVERSAL

Torre Corporativa Hábitat Center, Local 1101, Piso 11,
Av. Winston Churchill esquina Paseo de los Locutores,
Ens. Piantini, Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 544-7000

Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-96368-1

Registrado ante la SIMV bajo el no. SIVAF-009

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Representante Legal: Dolores Margarita Pozo Perelló

Email: inversionesafi@universal.com.do

Web: www.afiuniversal.com.do

Derechos de la Sociedad Administradora

Entre los principales derechos de la Sociedad Administradora se encuentran los siguientes:

- Cobrar las comisiones establecidas en el presente Reglamento Interno por la gestión del Fondo; y
- Decidir sobre cualquier modificación a las políticas establecidas en el Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido, las cuales deben contar con la no objeción de la SIMV y la aprobación de la Asamblea General de Aportantes, conforme lo dispone este Reglamento Interno.

Obligaciones y Responsabilidades de la Sociedad Administradora

La responsabilidad principal de **AFI Universal** es fundamentalmente la administración del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo, consistente en un patrimonio fijo autónomo de su propio patrimonio e integrado por aportes de personas físicas y jurídicas para su inversión, por cuenta y riesgo de los aportantes, en valores y bienes así como otros activos u operaciones que sean autorizados por la SIMV y permitidos por el presente Reglamento Interno, con fecha de vencimiento cierta, correspondiente a este Fondo veinticinco (25) años a partir de la Fecha de Emisión de las Cuotas.

AFI Universal estará sujeta en su actuación, al cumplimiento de las disposiciones que sobre liquidez, solvencia, definición de perfiles de inversión, liquidación de operaciones, controles de riesgo, rangos patrimoniales, mecanismos de protección y educación del inversionista, índices de capital de riesgo de crédito, de riesgo de mercado, riesgo operacional, uso de información privilegiada, límites de operaciones y garantías y documentación y registro de operaciones, entre otros, que establezca la SIMV o el Consejo Nacional de Mercado de Valores, según corresponda, mediante normas de carácter general, para lograr el desarrollo ordenado del mercado y el control razonable de los riesgos que dichas actividades conllevan, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 249-17 del Mercado de Valores y sus Reglamentos, y normas.

Los estados financieros auditados y no auditados, estarán disponibles en las oficinas de **AFI Universal** y en la SIMV y en sus respetivas páginas web (www.afiuniversal.com.do y simv.gob.do).

Entre los principales deberes que asume **AFI Universal**, se encuentran los siguientes:

a. Administrar los recursos del fondo de inversión con la diligencia y responsabilidad que corresponde a su carácter profesional, con conocimiento especializado en la materia.
b. Respetar y cumplir en todo momento lo establecido por la Ley, el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y sus normas

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

complementarias, así como los reglamentos internos de los fondos de inversión que administran, sus normas internas y demás normas aplicables.

c. Registrar los valores y otras inversiones de propiedad del fondo de inversión, así como las cuentas bancarias abiertas con recursos del mismo, a nombre del fondo de inversión al que pertenezcan.
d. Registrar las operaciones de los fondos de inversión en contabilidades separadas, tanto de las operaciones propias de la Sociedad Administradora como de los otros fondos que se administren, con sujeción a las disposiciones reglamentarias establecidas al efecto.
e. Mantener a los aportantes adecuadamente informados sobre los fondos de inversión que administre.
f. Disponer de los medios adecuados para realizar su actividad y tener establecidos los controles internos oportunos, para garantizar una gestión prudente y prevenir los incumplimientos de los deberes y obligaciones que esta ley y sus reglamentos imponen.
g. Velar porque todos los documentos que contengan información sobre las características y funcionamiento del Fondo: Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido, estén redactados de manera clara y en concordancia con la Ley, el Reglamento de SAFI y la norma técnica y operativa de la naturaleza, riesgos y características de los Fondos.
h. Velar porque la denominación del Fondo tenga en consideración las características de éste, tales como Duración y plazo del portafolio, porcentajes máximos a invertir en valores o bienes específicos, áreas geográficas, actividades y sectores económicos específicos, entre otros, evitando la confusión o error del público respecto de esas características.
i. Elaborar su propia información financiera y la relativa a los fondos que estén bajo su administración, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.
j. Enviar a la SIMV y a la BVRD, cuando corresponda, la información requerida por las mismas, en los formatos y plazos que se establezcan mediante normas de carácter general.
k. Establecer y poner en conocimiento de sus ejecutivos y demás empleados, sus deberes y obligaciones.
l. Proporcionar a los aportantes cualquier tipo de información de carácter público relativa al Fondo o a la Sociedad Administradora, que les permita tomar decisiones de inversión en cuotas de los Fondos que administre.
m. Comunicar a los aportantes vía ficha técnica la valoración de los fondos que administra.
n. Abonar en las cuentas bancarias del Fondo, los recursos provenientes de la colocación en Mercado Primario de cuotas de fondos cerrados, vencimientos de valores, venta de valores y cualquier otra operación realizada con los recursos del Fondo.
o. Asegurarse de que los valores adquiridos en Mercado Secundario para el portafolio de inversión sean registrados a nombre del Fondo.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

p. Contabilizar las operaciones del Fondo en forma separada entre sí y de las operaciones de la Sociedad Administradora, conforme a lo establecido por el Manual de Contabilidad y Plan de Rubros aprobado por la SIMV.
q. El nombre del Fondo deberá tener relación con los objetivos de inversión y con su política de inversión.
r. Publicar diariamente en sus oficinas y en su página web la siguiente información del Fondo:

i. La composición del portafolio de inversión, clasificándolo mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones.

ii. La duración promedio ponderada expresada en días de los valores de renta fija que componen el portafolio de inversión.

iii. El valor de la cuota de participación del día y el valor de la cuota de participación del día anterior. Así como, un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la cuota de participación.

iv. La tasa de rendimiento del Fondo, determinada en base a la tasa de rendimiento efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días calendario, noventa (90) días calendario, ciento ochenta (180) días calendario y trescientos sesenta y cinco (365) días calendario.

v. El monto y las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días calendario, en los casos que aplique.

vi. Descripción de las inversiones del Fondo en activos inmobiliarios y proyectos de desarrollo inmobiliario, incluyendo una descripción del activo, la cual deberá detallar según corresponda al tipo de activo en que invierte el Fondo (renta, plusvalía o desarrollo), nivel de ocupación, ubicación, descripción del proyecto, nivel de avance en construcción y ventas, entre otros, según corresponda. Estas informaciones deben actualizarse trimestralmente.

vii. Las comisiones que se cobran al Fondo en términos porcentuales, por concepto de administración y comisión por desempeño.

viii. La comparación actualizada el Benchmark o indicador comparativo de rendimiento conforme a los términos y periodicidad establecidos en el presente Reglamento Interno.

ix. Tipo de fondo

x. Denominación del Fondo

xi. Número de registro

xii. Moneda

xiii. Fecha de vencimiento, si aplica

xiv. Valor del patrimonio neto

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

xv. Número de aportantes

xvi. Calificación de riesgo vigente y calificadora, si aplica

xvii. Volatilidad del valor diario de la cuota de participación en términos anuales de los últimos treinta (30) días calendario, noventa (90) días calendario, ciento ochenta (180) días calendario y trescientos sesenta y cinco (365) días calendario.

s. Remitir a la SIMV la información diaria del Fondo conforme las disposiciones establecidas.
t. Otras que determine la SIMV mediante norma técnica u operativa.
u. Incluir en las publicaciones periódicas, los excesos de inversión, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión del Fondo.

En el ejercicio de sus funciones la Sociedad Administradora, sus accionistas, miembros del consejo de administración, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente están relacionadas con ella, deberán observar los siguientes principios y códigos de conducta, para lo cual la Sociedad Administradora implementará los procedimientos y controles necesarios para su debida observancia:

a) **Equidad:** Otorgar un tratamiento igualitario a los aportantes, evitando ofrecer ventajas, incentivos, compensaciones o indemnizaciones a clientes (o aportantes) relevantes o influyentes, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en beneficio o perjuicio de ciertos aportantes;
b) **Idoneidad:** Disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos, contar con la infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en el Reglamento Interno del Fondo y cerciorarse que los sistemas de acceso y salvaguarda de sus medios informáticos son suficientes;
c) **Diligencia y Transparencia:** Actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de los aportantes del Fondo y en defensa de la integridad y transparencia del mercado;
d) **Prioridad de Interés e Imparcialidad:** Actuar en todo momento con imparcialidad frente a todos los aportantes, sin anteponer los intereses propios, los de su personal, el de sus personas relacionadas o terceros, a los intereses de los aportantes del Fondo;
e) **Objetividad y Prudencia:** Preservar los intereses de los aportantes, actuando con profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones de inversión y valorización de los activos del Fondo.
f) **Confidencialidad de la Información:** Velar por la absoluta reserva de la información privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los aportantes, así como abstenerse de hacer uso de las mismas en beneficio propio o de terceros;
g) **Suministro de Información a los Aportantes:** Ofrecer a los aportantes del Fondo toda la información que pueda ser relevante para la adopción de decisiones de

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

inversión, de forma veraz, clara, precisa suficiente y oportuna, a los fines de su correcta interpretación. De igual forma deberán informar sobre los atributos de rentabilidad, liquidez o de cualquier otra índole que caracterizan a las inversiones del Fondo así como enfatizar los riesgos que cada operación conlleva.

La SIMV podrá establecer mediante norma de carácter general, obligaciones adicionales o complementarias a las previstas, en procura de la mayor seguridad y transparencia en la administración de fondos de inversión.

En virtud del objeto exclusivo atribuido por Ley, es indelegable la responsabilidad de la Sociedad Administradora por la administración de los fondos. En ese sentido, en ningún caso la Sociedad Administradora podrá contratar servicios externos para cubrir las funciones del Gerente General, del Comité de Inversiones o cualquier otra actividad relativa al proceso de inversión del Fondo.

La facultad de la Sociedad Administradora para celebrar contratos de servicios con terceros consta en el presente Reglamento Interno del Fondo, donde también se indica si los gastos de las contrataciones se atribuirán a la Administradora o al Fondo. En caso de que se carguen al Fondo en función de lo aplicable en el presente Reglamento Interno, se especifica la forma y política de distribución de dichos gastos. Los costos derivados de la subcontratación de servicios de terceros que no fueron previstos en el Folleto Informativo Resumido del Fondo y el presente Reglamento Interno, serán asumidos por la Sociedad Administradora y no podrán ser cargados al Fondo.

En adición a las obligaciones anteriores, en ocasión del presente Fondo, la Sociedad Administradora se encuentra sujeta a las siguientes obligaciones:

a) Comprobar que las entidades o fideicomisos en las que el Fondo invierta, cuenten con la suficiente capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras.

b) Si fuera el caso, designar a las personas que participarán en los consejos de administración, comités, órganos de administración y/o dirección de las entidades o fideicomisos en las que se invierten los recursos del Fondo.

c) Si es el caso, determinar los medios y programas de asesoramiento técnico, económico y financiero que proveerán las personas designadas por la Sociedad Administradora a las entidades o fideicomisos en las que el Fondo invierte sus recursos.

d) Verificar que las entidades o fideicomisos destinatarias de las inversiones desarrollen negocios en funcionamiento, en los que los flujos de efectivo sean razonablemente previsibles.

Prohibiciones de la Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión tendrá las siguientes prohibiciones establecidas en las regulaciones, leyes y normas vigentes:

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Página 95 de 117
Dirección de Oferta Pública

1) Adquirir, enajenar o unir los activos de un fondo de inversión con los de otro fondo de inversión o con sus propios activos.

2) Garantizar un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica.

3) Efectuar transacciones con valores entre los distintos fondos de inversión que administren, o traspasar valores de su propiedad o de su propia emisión a tales fondos de inversión.

4) Otorgar o recibir dinero en préstamo de los fondos que administre.

5) Entregar en garantía los fondos que administre.

6) Mantener en custodia fuera de las entidades que ofrezcan el servicio de depósito centralizado de valores, los valores de los fondos que administre, excepto en aquellos casos establecidos reglamentariamente.

7) Recibir dinero en depósito.

8) Participar en la administración y asesoramiento en aquellas sociedades en las que un fondo de inversión que administre tenga inversiones, exceptuando cuando se trate de fondos de desarrollo de sociedades.

9) Administrar carteras de valores no pertenecientes a los fondos de inversión que administra.

10) Dar prioridad, directa o indirectamente, a sus propios intereses, los de sus personas vinculadas, su personal o terceros, en desmedro de los intereses de los fondos que administra y de sus aportantes.

11) Invertir en el capital de otras entidades participantes del mercado de valores.

12) Arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, los valores o bienes propiedad de los fondos de inversión administrados, ni enajenar o arrendar los suyos a éstos.

13) Dar préstamos de dinero a los fondos de inversión administrados y viceversa.

14) Efectuar cobros, directa o indirectamente, al fondo de inversión o a los aportantes por cualesquiera servicios prestado no autorizado.

15) Participar en la administración, asesoramiento, dirección o cualquier otra función que no sea la de accionista o fideicomitente en aquellas entidades o fideicomisos en que un fondo tenga inversiones. Para los fines del Reglamento de SAFI, la participación de la Sociedad Administradora como accionista o fideicomitente no deberá exceder en ningún momento el límite de cinco por ciento (5%) del patrimonio de la entidad o fideicomiso en la que el fondo de que trate tenga inversiones, sin prejuicio de las limitaciones de inversión dispuestos en el Reglamento de SAFI. Queda exceptuada de esta prohibición la participación de la Sociedad Administradora en la designación de los miembros del consejo de administración y miembros de comités especiales en las entidades o fideicomisos en la que ha invertido los recursos del Fondo bajo su administración.

SIMV
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

5. Comité de Inversiones

Objetivo

El Comité de Inversiones es el órgano del Fondo responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión del Fondo, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que el Administrador del Fondo ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos del Fondo, que serán ejecutados por el Administrador del Fondo y está conformado por un número impar no menor de tres (3) personas físicas de reconocido prestigio. Este Comité contará con un Reglamento de Funcionamiento a través del cual regirá su gestión.

Estructura y Operación del Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones del Fondo estará integrado por al menos tres (3) miembros, los cuales deben repartirse de la siguiente manera:

- 3 miembros internos o externos con experiencia en el sector financiero, mercado de valores, de administración de carteras y/o de administración de recursos de terceros, y en áreas afines al tipo del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo.

Podrán formar parte del Comité de Inversiones los miembros del Consejo de Administración y los ejecutivos de **AFI Universal**, así como cualquier otra persona invitada para tal efecto, siempre y cuando no se encuentre dentro de las inhabilidades establecidas del Reglamento de SAFI y demás normativas aplicables. El Administrador del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de **AFI Universal** será miembro del Comité de Inversiones, con carácter obligatorio y participará con voz, pero sin derecho a voto.

Los miembros del Comité de Inversiones serán designados por el Consejo de Administración de **AFI Universal**. La instancia de designación de los miembros del Comité de Inversiones será también la facultada para su remoción. La remoción de los miembros del Comité de Inversiones será comunicada como un Hecho Relevante a la SIMV a través de una comunicación y a los inversionistas a través de los medios correspondientes en virtud del presente Reglamento.

La Asamblea General de Aportantes podrá vetar a los miembros del Comité de Inversiones siempre que medie causa justificada.

El Comité de Inversiones se reunirá con una periodicidad mínima de una (1) vez por trimestre fiscal (enero-marzo, abril-junio, julio-septiembre, octubre-diciembre).

Las atribuciones o funciones del Comité de Inversiones son indelegables, comprendiendo al menos las siguientes:

a. Establecer las estrategias y los lineamientos para la toma de las decisiones de inversión de los recursos del Fondo sobre la base de las políticas de inversión establecidas en el Reglamento Interno, acogiéndose a los principios de autonomía, independencia y separación.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

b. Analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, de acuerdo a los lineamientos y políticas de inversiones del Fondo.
c. Verificar periódicamente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
d. Evaluar y aprobar el monto o porcentaje de las reservas que serán distribuidos por el Fondo de Inversión a los aportantes mediante dividendos.
e. Rendir cuentas de sus actuaciones al Consejo de Administración de la Sociedad Administradora.
f. Aprobar las propuestas de modificaciones a las políticas de inversión.
g. Supervisar la labor del Administrador de Fondos.
h. Aprobar la inversión del Fondo en entidades o fideicomisos no inscritos en el RMV, según la política de inversión del Fondo descrita en el presente Reglamento Interno.
i. Establecer los límites de inversión y analizar los excesos de inversión en dichos límites si ocurrieran, siempre y cuando los mismos estén acorde a la política de inversión del Fondo.
j. Monitorear y evaluar las condiciones de mercado.
k. Aprobar la modificación o sustitución del indicador comparativo de rendimiento, para ser sometidos a la aprobación de la Asamblea de Aportantes, para su posterior sometimiento a la SIMV para su aprobación definitiva.
l. Evaluar y darle seguimiento a los activos que integren el portafolio del Fondo.
m. Seleccionar las firmas de asesoría legal y técnica de las entidades o fideicomisos en que invierta el Fondo en los casos que aplique.
n. Acoger las políticas de inversión y criterios de diversificación establecidos por la SIMV.
o. Otros que sean expresamente determinados por las Normas Internas de la Sociedad Administradora.

Las decisiones del Comité de Inversiones serán adoptadas por mayoría absoluta y constarán en acta, al igual que la indicación del lugar, fecha y hora en que sea realizó la sesión, el nombre y las firmas de los asistentes, los asuntos tratados, informaciones utilizadas, las deliberaciones, así como resultados de la votación.

Cabe destacar que las reuniones del Comité de Inversiones se podrán llevar a cabo de manera presencial o virtual a través de los medios tecnológicos que disponga la Sociedad Administradora, tales como Microsoft Teams y Webex, que aseguren la participación personal y en tiempo real de todos sus miembros y que sean debidamente aprobados por la SIMV y cumplan con el marco jurídico vigente.

Dichas actas estarán suscritas por los miembros presentes y llevadas en un libro elaborado para tales fines o en cualquier otro medio que permita la ley, susceptible de verificación posterior y que garantice su autenticidad, el cual reposará en el archivo del domicilio social de la Sociedad Administradora y estará en todo momento a disposición de la SIMV, para cuando ésta lo estime necesario.

La participación de los miembros del Comité de Inversiones no podrá ser delegada porque la responsabilidad por la participación y las decisiones adoptadas es personal.

SIMV
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Prohibiciones a los Miembros del Comité de Inversiones

A los miembros del Comité de Inversiones, sin prejuicio de otras disposiciones que le sean aplicables, les está prohibido:

a. Ejercer como miembro en el Comité de Inversiones de otra administradora.
b. Tomar decisiones de inversión que no se ajusten a las Políticas de Inversión establecidas en el Reglamento Interno del Fondo.
c. Hacer uso de las informaciones o de las decisiones a las que tiene acceso, para su propio provecho o de terceros.

Miembros del Comité de Inversiones

Nombre	Posición	Relación con AFI Universal	Derecho
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Presidente	Consejo Externo Patrimonial	Voto
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro	Consejo Externo Patrimonial	Voto
Diego Luis Mera Fernández	Miembro	Interno – Vicepresidente Ejecutivo	Voto
Rafael Mejía Laureano	Miembro-Administrador del Fondo	Interno – Director de Inversiones	Voz sin Voto

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Reseñas de los Miembros del Comité de Inversiones

Marino Antonio Ginebra Hurtado

Empresario de profesión y accionista y ejecutivo de Corporación América S. A. (República Dominicana), sociedad que creó las empresas Seguros América S. A. y La América S. A., de la cual se desempeñó como Vicepresidente Ejecutivo por más de 25 años.

Empresario de larga trayectoria, que ha presidido algunas de los más importantes gremios empresariales del país, entre los que podemos mencionar: la presidencia de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y la presidencia del Consejo de Directores de Fundación Institucionalidad y Justicia (FINJUS).

Adicionalmente, el Sr. Ginebra es uno de los principales accionistas del Grupo Amhsa Marina, con una experiencia de más de 20 años en el sector de desarrollos inmobiliarios y turísticos locales.

Actualmente el Sr. Ginebra es miembro de los Comités de Inversiones del Fondo Abierto de Inversión Universal Liquidez, Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, Fondo Abierto de Inversión Renta Valores, Fondo Abierto de Inversión Renta Futuro y Fondo Abierto de Inversión Plazo Mensual Dólar, así como del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, el Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I y el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I. Adicionalmente, El Sr. Ginebra es Consejero Externo Patrimonial de AFI Universal, S.A. y forma parte de los Consejos de Administración de Grupo Universal, S.A., Seguros Universal, S.A., ARS Universal, S.A., Productos Médicos Quirúrgicos, S.A. y miembro del Comité Ejecutivo de Grupo Universal, S.A.

Julio Bustamante Jeraldo

Abogado de la Universidad Católica de Chile. Con amplia experiencia en la academia, en el sector empresarial y en consultoría. Actualmente, se desempeña como consultor de diferentes empresas en Chile y Latinoamérica.

Ha trabajado en las reformas de pensiones de países como Argentina, México, Bolivia, Costa Rica, Perú, El Salvador, Nicaragua, Panamá y República Dominicana. También ha sido consultor del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Mundial (BM), el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y la Comisión Económica para América Latina (Cepal).

En 1981 colaboró en la creación de AFP Alameda (Chile). Posteriormente trabajó como Gerente General Corporativo de la misma empresa hasta 1988, ya denominándose AFP Pensiones Unión.

En 1990 fue llamado por el presidente Patricio Aylwin para ocupar el cargo de Superintendente de Administradoras de Fondos de Pensiones en Chile. En 1994 fue ratificado en su puesto por el nuevo mandatario, Eduardo Frei Ruiz-Tagle, cargo que ejerció hasta el año 2000. Durante esos años también ejerció como Presidente de la Comisión Clasificadora de Riesgo. Adicionalmente, en la actualidad es miembro de Juntas Directivas de diferentes compañías en Latinoamérica, entre ellas la de la Universidad Andrés Bello en Chile.

Actualmente el Sr. Bustamante es miembro de los Comités de Inversiones del Fondo Abierto de Inversión Universal Liquidez, Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, Fondo Abierto de Inversión Renta Valores, Fondo Abierto de Inversión Renta Futuro y Fondo Abierto de Inversión Plazo Mensual Dólar, así como del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, el Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I y el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I y el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Educativo en la República Dominicana I. El Sr. Bustamante es Consejero Externo Patrimonial de AFI Universal, S.A. y miembro de los Consejos de Administración de Grupo Universal, S.A., Seguros Universal, S.A., ARS Universal, S.A. y Unit, S.A. Además, es Presidente del Comité

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

de Gobierno Corporativo de Grupo Universal, S.A y de los Comités de Cumplimiento y Riesgos de AFI Universal, S.A.

Diego Luis Mera Fernández

Licenciado de Administración de Empresas, Concentración Finanzas y Operaciones de Emory University en Atlanta, Georgia. Cuenta con diplomados del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) en el Sector Eléctrico Dominicano, Análisis Financiero y Valoración de Empresas. Ha trabajado en el sector financiero desde el 2011, desempeñándose anteriormente como Analista Senior en el área de Análisis de Créditos Empresariales y Gerente de Negocios de Banca de inversión en el Banco Popular Dominicano. Es especialista en financiamiento de proyectos, reestructuraciones, fusiones y adquisiciones. En su tiempo como ejecutivo de AFI Universal a participado en la creación y estructuración de fondos de inversión cerrados nuevos: 2 Fondos de Desarrollo de Viviendas por RD$8,000 millones, Fondo Inmobiliario por US$100 millones, Fondo de Desarrollo de Sociedad por RD$15,000 millones y Fondo de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas por US$500 millones. De igual forma, a trabajado en la evaluación y estructuración de inversiones alternativas para Grupo Universal, S.A.

En la actualidad el Sr. Mera, se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo en AFI Universal y de igual forma funge como miembro con voto del Comité de Inversiones, del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II (SIVFIC-069), y del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas II (SIVFIC-081). Funge como miembro con voz pero sin voto de los Fondos de Inversión Abiertos: Depósito Financiero Flexible (SIVFIA-007), Renta Valores (SIVFIA-011), Plazo Mensual Dólar (SIVFIA-019), Renta Futuro (SIVFIA-027) y Universal Liquidez (SIVFIA-030).

Adicionalmente, el Sr. Mera es miembro de los Comités de Cumplimiento y de Riesgos de AFI Universal, S.A.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Rafael Mejía Laureano (Administrador del Fondo)

Licenciado en Economía por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra con maestría en Finanzas Corporativas en el Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y especialización en Gestión de Inversiones de la Universidad de Ginebra (Coursera). Cuenta con más de quince años de experiencia profesional en temas orientados a la creación y administración de carteras de inversión, riesgos y valoración de activos financieros de acuerdo al perfil del inversionista y sus necesidades. Ingresó a Grupo Universal, S.A. el 21 de mayo de 2018, como Director de Inversiones en la filial AFI Universal, donde se desempeña adicionalmente como Administrador de Fondos. El Sr. Mejía fue certificado como Administrador de Portafolios y Fondos de Inversión por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra, mediante aprobación de la certificación impartida del 14 de mayo al 8 de agosto de 2018, con una duración de 40 horas.

Ha trabajado en el sector financiero dominicano desde el año 2000 cuando se vinculó al Banco Central de la República Dominicana, en el departamento de Tesorería, participando en la gestión del portafolio de reservas internacionales de dicha entidad,

también ha tenido experiencia en gestión de riesgos en el Scotiabank, ocupando posiciones de Gerente de Riesgo de Mercado y Liquidez y de Gerente Senior de Programas Regulatorios.

Actualmente el Sr. Laureano es Administrador del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, el Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I, el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Educativo en la República Dominicana I, Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Universal I y el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo de Deuda Privada Universal I.

6. Responsabilidad de Otras Instituciones

Custodia para las Inversiones en Valores de Oferta Pública y Agente de Pago

CEVALDOM, S.A.

CEVALDOM

Rafael Augusto Sánchez No. 86, Roble Corporate Center, Piso 3, Piantini,
Santo Domingo, República Dominicana
Tel.: (809) 227-0100
Fax: (809) 562-2479
Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-03478-8
Registrado ante la SIMV bajo el no. SVDCV-001
Representante Legal: Freddy Rossi, Gerente General
Email: info@cevaldom.com
Web: www.cevaldom.com

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Tipo de Contrato

Contrato de servicio de custodia de las cuotas del Fondo, custodia de las inversiones de oferta pública del Fondo y Agente de pago a los inversionistas del Fondo.

Plazo de Duración del Contrato

El contrato tendrá la vigencia de la emisión de las cuotas, es decir, hasta que la Sociedad Administradora haya cumplido con las obligaciones asumidas frente a los aportantes del Fondo según las disposiciones del presente Reglamento Interno.

La Sociedad Administradora podrá realizar un traslado de la entidad de custodia, debiendo remitir una comunicación como un Hecho Relevante, al Superintendente del Mercado de Valores, explicando tal decisión y designando al nuevo depositario.

La Sociedad Administradora podrá sustituir un depósito centralizado de valores ya se por renuncia de éste, por decisión de dicha Sociedad, de acuerdo a las causas estipuladas en el contrato de custodia que suscriban, por revocación de la autorización de funcionamiento por parte de la SIMV, o por otras causales que determine la SIMV a través de carácter general. Dicha sustitución debe ser informada a los aportantes.

Responsabilidad de las Partes Intervinientes

La responsabilidad general de CEVALDOM ante el Fondo es la custodia de las cuotas de participación e inversiones de oferta pública del Fondo, así como servir de agente de pago.

La responsabilidad general de la Sociedad Administradora es proveer a CEVALDOM toda la información requerida por dicha institución para llevar a cabo sus servicios, de una manera oportuna, completa y veraz.

Procedimiento de Sustitución

Si la Sociedad Administradora decide sustituir al depositario como custodio de los valores representativos de las inversiones de un Fondo, deberá comunicar esta decisión a la SIMV mediante comunicación suscrita por su representante legal, explicando los motivos que justifican tal decisión. La Sociedad Administradora deberá comunicar este hecho a todos los aportantes del Fondo, como Hecho Relevante.

La sustitución del depósito centralizado de valores deberá hacerse efectiva dentro del plazo máximo de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en la que hubiera sido adoptada y comunicada la decisión de renuncia o sustitución, debiendo mantenerse el depósito centralizado de valores como custodio de los valores del Fondo hasta que el nuevo designado haya asumido plenamente sus funciones y actividades respecto de los valores transmitidos.

La contratación del servicio de Depósito Centralizado de Valores es de carácter obligatorio y se debe contar con un único custodio local.

Los títulos valores representativos de las inversiones que conforman el portafolio de inversiones del Fondo serán mantenidos bajo la custodia de CEVALDOM, S.A.

Los títulos valores representativos de las inversiones del Fondo no podrán ser custodiados por más de un depósito centralizado de valores.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Servicios de Calificación de Riesgos

Feller Rate Calificadora de Riesgo

Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgos, S.R.L.

Freddy Gatón Arce No. 2, Arroyo Hondo, Santo Domingo República Dominicana

Tel.: (809) 566-8320

Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-13185-6

Representante Legal: Alvaro Feller Schleyer

Email: hsalcedo@feller-rate.com.do

Web: www.feller-rate.com.do

Tipo de Contrato

Contrato de prestación de servicios de calificación de riesgos.

Plazo de Duración del Contrato

Un (1) año renovable automáticamente en las mismas condiciones que se han pactado, por períodos iguales y consecutivos de un (1) año cada uno, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra su no intención de renovación del contrato por un nuevo período.

Tipo de Servicios

La Sociedad Administradora encomienda a Feller Rate la calificación continua e interrumpida del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, obligándose Feller Rate a ejecutar este trabajo, conforme con lo dispuesto en el Título X, de la Ley del Mercado de Valores, sobre las calificaciones de riesgo, en el Reglamento de Sociedades Administradora y Fondos de Inversión, y en las demás normas vigentes, así como las instrucciones impartidas por la SIMV y en las demás disposiciones que rijan actualmente o se dicten en el futuro sobre esta materia.

Responsabilidad de las Partes Intervinientes

La obligación de la Sociedad Administradora es entregar la información correspondiente al Fondo relacionado y necesaria para la calificación de riesgo, de manera oportuna, completa y veraz.

A su vez, Feller Rate será responsable de entregar los informes de calificación con las metodologías aprobadas por la SIMV y con la frecuencia establecida en las Normas vigentes.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Procedimiento de Selección, Remoción y Sustitución

La Calificadora de Riesgos podrá ser seleccionada, removida y/o sustituida por decisión de la Asamblea General de Aportantes. Cabe destacar que será responsabilidad de AFI Universal presentar las ofertas de los prospectos.

Representante de la Masa de Aportantes

ASESORES FINANCIEROS Y FISCAL
SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS

Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.

Calle Pablo Casals, No. 7, Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 412-0416

Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1

Representante Legal: Franciso José Salas Sánchez

Email: jsalas@salaspiantini.com

Web: www.salaspiantini.com

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Tipo de Contrato

Contrato de prestación de servicios de representante común de aportantes.

Plazo de Duración del Contrato

Un (1) año renovable automáticamente en las mismas condiciones que se han pactado, por períodos iguales y consecutivos de un (1) año cada uno, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra su no intención de renovación del contrato por un nuevo período.

Tipo de Servicios

El Representante de la Masa de Aportantes tendrá las facultades previstas en la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento de SAFI, así como en la Norma que establece disposiciones sobre el Representante Común de Aportantes en virtud de una Emisión de Oferta Pública de Valores, el presente Reglamento Interno, el Folleto Informativo Resumido, el contrato de Representante de la Masa de Aportantes y cualquier otra normativa aplicable.

Responsabilidad de las Partes Intervinientes

La obligación de la Sociedad Administradora es entregar la información correspondiente al Fondo relacionada y necesaria para los servicios del Representante de la Masa de Aportantes, de manera oportuna, completa y veraz.

A su vez, Salas, Piantini & Asociados estará a cargo de realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y defensa de los intereses comunes de los Aportantes.

Procedimiento de Selección, Remoción y Sustitución

El Representante de la Masa de Aportantes podrá ser seleccionado, removido y/o sustituido por decisión de la Asamblea General de Aportantes. Cabe destacar que será responsabilidad de AFI Universal presentar las ofertas de los prospectos.

Servicios de Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana

Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana

Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD)

Calle José Brea Peña No. 14, District Tower, Piso 2, Evaristo Morales, Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana

Tel.: (809) 567-6694

Fax.: (809) 567-6697

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Tipo de Contrato

Contrato de servicios para registro de valores y proveeduría de precios para el portafolio de valores de oferta pública del Fondo.

Responsabilidad de las Partes Intervinientes

La obligación de la Sociedad Administradora es entregar la información correspondiente al Fondo relacionado y necesaria para los servicios de la Bolsa de Valores, de manera oportuna, completa y veraz.

A su vez, la BVRD será responsable del registro del Programa de Emisión Única del Fondo en el Mecanismo Centralizado de Negociación, el cual la BVRD administra para su posterior colocación, suscripción y negociación.

Plazo de Duración del Contrato

El contrato se mantendrá vigente hasta tanto la Sociedad Administradora haya cumplido con las obligaciones asumidas frente a los aportantes del Fondo, según las disposiciones del presente Reglamento Interno.

Procedimiento de Sustitución

Si AFI Universal decide sustituir a la BVRD, deberá comunicar esta decisión a la SIMV mediante comunicación suscrita por su representante legal, explicando los motivos que justifican tal decisión. AFI Universal deberá comunicar este hecho a todos los Aportantes del Fondo, como Hecho Relevante.

La sustitución de la BVRD deberá hacerse efectiva dentro del plazo máximo de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en la que hubiera sido adoptada y

comunicada la decisión de renuncia o sustitución, debiendo mantenerse la BVRD como Mecanismo Centralizado de Negociación del Fondo hasta que el nuevo designado haya asumido plenamente sus funciones y actividades respecto de los valores transmitidos.

La contratación del servicio de Mecanismo Centralizado de Negociación es de carácter obligatorio.

Auditor Externo

Deloitte RD, S.R.L.

Domicilio: Ave. Winston Churchill, Esq. Paseo de los Locutores, Habitat Center, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, R.D.
Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-23844-8

Registrado ante la SIMV bajo el no. SVAE-025

Tel.: 809-563-5151

Web: www.deloitte.com

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

Tipo de Contrato

Contrato de servicios para realizar la auditoría externa y la elaboración de los Estados Financieros auditados del Fondo.

Responsabilidad de las Partes Intervinientes

La obligación de la Sociedad Administradora es entregar la información correspondiente al Fondo relacionado y necesaria para los servicios de auditoría externa, de manera oportuna, completa y veraz.

A su vez, será responsable de realizar una auditoría externa e independiente a las operaciones del Fondo, así como preparar oportunamente los Estados Financieros auditados del mismo.

Plazo de Duración del Contrato

El contrato inicial será de un (1) año con renovaciones sujetas al desempeño de la auditoría. Las renovaciones sucesivas o remociones deberán ser aprobadas por la Asamblea General de Aportantes del Fondo.

Procedimiento de Selección, Remoción y Sustitución

El Auditor Externo podrá ser seleccionado, removido y/o sustituido por decisión de la Asamblea General de Aportantes. Cabe destacar que será responsabilidad de AFI Universal presentar las ofertas de los prospectos.

Agentes de Colocación

UC-United Capital Puesto de Bolsa, S.A.

Rafael Augusto Sánchez, No. 86, Roble Corporate Center, Piso 6,
Piantini, Santo Domingo, República Dominicana

Tel.: (809) 807-2000

RNC: 1-30-38912-8

Registrado ante la SIMV bajo el no. SIVPB-017

MIEMBRO DE LA BVRD

Licencia BVRD: PB-1018

Representante Legal: José Javier Tejada Reynoso

Email: jtejada@unitedcapitaldr.com

Web: www.unitedcapital.com.do

Tipo de Contrato

Contrato de colocación primaria de las cuotas de participación del Fondo en base de mejores esfuerzos.

Responsabilidad de las Partes Intervinientes

La obligación de la Sociedad Administradora es entregar la información correspondiente al Fondo relacionado y necesaria para los servicios de agente de colocación primaria, de manera oportuna, completa y veraz.

A su vez, los agentes de colocación deberán cumplir con la colocación primaria de las cuotas de participación en base de mejores esfuerzos.

Plazo de Duración del Contrato

Hasta la finalización del período de colocación de todos los tramos de la emisión única hasta agotar el monto total aprobado del programa de emisión única.

Procedimiento de Selección, Remoción y Sustitución

Los Agentes de Colocación podrán ser seleccionados, removidos y/o sustituidos hasta agotar el monto total aprobado del Programa de Emisión Única.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

7. Aumentos del Capital Aprobado

El Fondo podrá realizar aumentos de capital mediante la colocación de nuevas cuotas de participación, previa autorización de la Asamblea General de Aportantes y la no objeción de la SIMV, y su posterior inscripción en el Registro del Mercado de Valores.

Una vez es autorizado por la Asamblea, se depositará antes la SIMV, mediante comunicación debidamente motivada por la Sociedad Administradora, en la cual se indicará el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento Interno y la documentación requerida sobre la ampliación de la emisión; Reglamento Interno modificado, folleto informativo resumido modificado y acto autentico de constitución modificado.

La inscripción en el Registro del nuevo monto, es decir del nuevo tramo de la emisión, estará sujeta al pago de la tarifa de regulación por concepto de inscripción en el Registro del Mercado de Valores y la tarifa por concepto de regulación establecida en el Reglamento de Tarifas por Concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores, sancionado a través de la Primera Resolución, R-CNMV-2018-10-MV y su modificación realizada mediante la Circular Núm. 08/2021 sobre Notificación de Indexación reglamentaria de las tarifas aplicables a los participantes del Mercado de Valores por concepto de regulación y por los servicios de la SIMV y condiciones establecidas en el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 112 del Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión (R CNMV-2019-28-MV, de fecha 5 de noviembre de dos mil 2019, modificado por la R-CNMV-2021-16 MV, de fecha 16 de julio de dos mil 2021) y las facultadas otorgadas a la Sociedad Administradora en la Resolución R-NE-SIMV-2025-05-MV, el presente Reglamento Interno no contempla un derecho preferente de compra por parte de quienes detenten la calidad de aportante del Fondo.

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

8. Recompra de Cuotas

La recompra de cuotas del Fondo sólo procederá por iniciativa de la Sociedad Administradora en cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Aportantes: liquidación anticipada del Fondo o extensión del plazo de vigencia del Fondo, o de liquidación programada por exceso de liquidez, o de manera programada en fechas próximas al vencimiento del plazo del Fondo. En caso de que se efectúe la recompra de cuotas, se producirá una amortización de la emisión, reduciéndose el capital del Fondo.

La Sociedad Administradora deberá informar como Hecho Relevante la decisión de recomprar cuotas, haciendo mención expresa al acuerdo de la Asamblea General de Aportantes o a la verificación de las causales para iniciar el proceso de recompra. La Sociedad Administradora publicará como Hecho Relevante la reducción del capital,

indicando en dicho hecho, el plazo para su ejecución, así como la fecha de pago del valor de las cuotas recompradas.

En el caso de que la recompra ocurra por extensión del plazo de vencimiento del Fondo, le asistirá el derecho a cada aportante del Fondo, decidir si desea o no que la totalidad de sus cuotas les sean recompradas por el Fondo.

Cuando la recompra obedezca a liquidación programada por exceso de liquidez, producto de la falta de activos disponibles para reinversión o, de manera programada en fechas próximas al vencimiento del plazo del Fondo, la recompra se hará a prorrata de la participación que tengan los aportantes en el Fondo de conformidad al procedimiento establecido en los reglamentos internos de las bolsas de valores donde se negocien dichas cuotas. La recompra de cuotas se realizará manteniendo la igualdad de condiciones entre todos los aportantes del Fondo.

Para la recompra de cuotas por extensión del plazo de vigencia del Fondo, los aportantes deberán acercarse a su puesto de bolsa donde adquirieron las cuotas, y completar la información requerida por el intermediario, a los fines de solicitar la recompra de sus cuotas.

En el caso de recompra de cuotas por extensión del vencimiento del Fondo, la misma deberá ser decidida por la Asamblea General de Aportantes con un tiempo prudencial de al menos dos (2) años previo al vencimiento.

El valor cuota para el procedimiento de la recompra de cuotas, para todos los escenarios descritos anteriormente, será el valor cuota vigente al momento de la transacción, el cual será publicado en la página web de la Sociedad Administradora, www.afiuniversal.com.do, y en la página web de CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, www.cevaldom.com. El pago de la recompra se realizará a través del Agente de Pago, CEVALDOM, por transferencia a las cuentas bancarias que los aportantes tengan registradas a través de su intermediario de valores con CEVALDOM. Si la fecha de pago coincidiera con un día no hábil, el pago se realizará en el día hábil posterior.

Para las recompras de cuotas que se realicen, sólo se podrán emplear aquellos recursos líquidos provenientes del término anticipado de proyectos o de otros ingresos percibidos, y hasta por el monto que permita al Fondo contar con los recursos líquidos necesarios para cumplir la política de liquidez.

En caso de que se efectúe la recompra de la cuota, se producirá una amortización de la emisión reduciéndose del capital del Fondo. Estos casos de recompra solo aplican para una liquidación programada por exceso de liquidez o por ser en una fecha próxima al vencimiento del Fondo.

SIVI MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

9. Liquidación del Fondo de Inversión

El valor de liquidación de las Cuotas consiste en el valor al cual el Fondo repagará las inversiones de cada uno de los Aportantes, el último día de vigencia del Fondo según se establece en este Reglamento Interno, el Folleto Informativo Resumido y los avisos de

colocación primaria. Se tiene programado que esta liquidación de las cuotas se realizase a la fecha de vencimiento del Fondo, es decir, a los veinticinco (25) años a partir de la fecha de emisión del primer tramo generada del Programa de Emisión. No obstante, la fecha de vencimiento, se ha dispuesto una liquidación programada de los activos que componen el Fondo, la cual podría iniciarse a partir del año diez (10) antes de la fecha de vencimiento establecida, según las condiciones del mercado lo permitan. Las inversiones en entidades o fideicomisos, no son inversiones líquidas como los instrumentos de naturaleza financiera, por lo que su enajenación debe ocurrir de manera programada, para salvaguardar su valor, y a la vez proteger el capital de los aportantes. La Sociedad Administradora en representación del Fondo informará previamente, en el año quince (15) a partir de la fecha de emisión del primer tramo, el inicio de dicha liquidación programada como Hecho Relevante al mercado. En la Sección 8 Recompra de Cuotas se detalla el proceso bajo el cual se recomprarán las cuotas de participación a los aportantes en todos los casos.

La Sociedad Administradora deberá remitir a la SIMV una comunicación informando el inicio del proceso de liquidación del Fondo y el borrador del aviso para publicación como hecho relevante del proceso, en donde se señale la cause de liquidación y la entidad liquidadora designada, en caso de ser distinta a la Sociedad Administradora.

El monto que resulte de la liquidación de las cuotas será pagado a través del Agente de Pago, CEVALDOM. El pago se realizará mediante las instrucciones de pago que a tal efecto convenga a cada Aportante con el Agente de Pago. En caso de que la fecha de pago coincida con día sábado, domingo o feriado, la misma se trasladará al día hábil inmediatamente posterior. Los tenedores de las Cuotas de Participación del Fondo no podrán solicitar a la Sociedad Administradora su reembolso de manera anticipada al vencimiento programado, excepto en las condiciones previstas en el presente Reglamento Interno.

El valor de la cuota corresponderá al monto que resulte de dividir el patrimonio neto del Fondo entre el número de cuotas emitidas y pagadas, de acuerdo al procedimiento descrito en la sección 2.11 del presente Reglamento Interno. El valor cuota será publicado diariamente en la página web de la Sociedad Administradora, www.afiuniversal.com.do

La liquidación de las cuotas de participación del Fondo podrá ser encargada por la Asamblea General de Aportantes a la Sociedad Administradora o a una entidad liquidadora independiente. En todo caso los costos de dicha liquidación correrán por cuenta del Fondo. La entidad liquidadora deberá asegurarse siempre de que toda la información acerca del proceso de liquidación sea comunicada a la SIMV y a todos los aportantes de forma apropiada y oportuna, así como de los cambios que se presente en el proceso de liquidación.

En caso de que las condiciones de mercado impidan la venta a cambio de efectivo de alguno o todos los activos del Fondo bajo condiciones aceptables, la Sociedad Administradora podrá realizar en dación entregando activos del Fondo a los Aportantes

APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

según se describe en el presente Reglamento Interno, debidamente aprobado por la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria.

La liquidación del Fondo procederá por una de las causas siguiente:

1. Se cumpla el plazo de vencimiento.
2. Que se haya solicitada la solicitud de traspaso del Fondo a otra Sociedad Administradora y que transcurrido sesenta (60) días calendario no exista otra Sociedad Administradora que acepte la transferencia de la administración del Fondo.
3. Por acuerdo de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria.
4. Una vez concluida la fase pre-operativa y el Fondo no haya alcanzado el patrimonio mínimo y la cantidad de aportantes establecidas en el presente Reglamento Interno.
5. No haber logrado el Fondo adecuarse totalmente al presente reglamento interno en la fase operativa.
6. Por la revocación de la autorización de funcionamiento del Fondo por parte de la SIMV.
7. Si vencido el plazo para rectificar un incumplimiento con los límites establecidos en el Reglamento Interno, el Fondo no hubiese subsanado el mismo.
8. Otras causas que determine la SIMV mediante norma de carácter general.

En caso de que por cualquier causa se inicie el proceso de liquidación, se le dará tratamiento de Hecho Relevante, acorde a la regulación del Mercado de Valores.

En los casos en que la causa de liquidación no sean las indicadas en los numerales 1, 2, 4 & 5 anteriores, la Sociedad Administradora o el Representante de la Masa de Aportantes, de ser el caso, deberá convocar a la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria, dentro de los diez (10) días hábiles del hecho que genere la cause de la liquidación, para que acuerde sobre los procedimientos de liquidación y la designación de la entidad liquidadora. La Sociedad Administradora solicitará la autorización a la SIMV para iniciar el proceso de liquidación del Fondo.

Una vez celebrada la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria, el Representante de la Masa de Aportantes deberá remitir a la SIMV los siguientes documentos:

a. Acta de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria donde se acuerde la liquidación.
b. Razón y objeto social, domicilio y representante legal de la entidad liquidadora, en caso de ser diferente a la Sociedad Administradora.
c. Borrador de aviso para publicación como Hecho Relevante del acuerdo de liquidación, en donde se señale la causa de liquidación y la entidad liquidadora designada.

En el caso de proceso de liquidación que no requieran la aprobación de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria, la Sociedad Administradora deberá remitir a la SIMV una comunicación informando el inicio del proceso de liquidación y el borrador de

SIMV Superintendencia del Mercado de Valores
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

aviso para publicación como hecho relevante del proceso, en donde se señale la causa de liquidación y la entidad liquidadora designada, en caso de ser distinta a AFI Universal. Adicionalmente, AFI Universal deberá remitir copia del Acta de Asamblea de Aportantes donde se acuerde la liquidación del Fondo.

Proceso de Liquidación del Fondo

La Sociedad Administradora o la entidad liquidadora contratada deberá proceder con diligencia e imparcialidad durante el proceso de liquidación, pudiendo la entidad liquidadora contratada requerir toda información necesaria a la Sociedad Administradora para el cumplimiento de sus funciones. Durante el proceso de liquidación ambas entidades deberán tomar en consideración como mínimo lo siguiente:

1) Los motivos que dan origen a la liquidación del Fondo;
2) Si se nombrará a otro liquidador para efectuar la liquidación del Fondo, cuya designación recaerá sobre la Sociedad Administradora o de la Asamblea General de Aportantes, según aplique;
3) Detalle de los costos estimados de la liquidación del Fondo;
4) La duración estimada del proceso de liquidación y cómo la información será comunicada a los aportantes durante el mismo;
5) La elaboración del balance general del Fondo al inicio del proceso de liquidación;
6) La identificación de las cuentas por pagar y por cobrar, así como obligaciones y acreencias que pudieran estar pendientes;
7) La venta de todos los valores y activos del Fondo en el más breve período de tiempo posible en la forma establecida en el presente Reglamento Interno;
8) El procedimiento a llevar a cabo con la venta de los valores o activos que no tengan transacción bursátil;
9) La elaboración del balance final del Fondo; y
10) La propuesta de distribución del patrimonio neto a sus aportantes en proporción al número de cuotas que posea.

La Sociedad Administradora o la entidad liquidadora contratada deberán convocar a través de un diario de circulación nacional y aviso en la página web de la Sociedad Administradora (www.afiuniversal.com.do), la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria para la aprobación de los estados financieros finales del Fondo y la propuesta de distribución del patrimonio neto.

En el caso de que treinta (30) días hábiles posteriores a la fecha del vencimiento del Fondo, no hayan sido liquidados los activos del Fondo, la Sociedad Administradora deberá convocar la celebración de una Asamblea General de Aportantes que deberá determinar el proceso de liquidación del Fondo, y en la cual podrá designar a la Sociedad Administradora o a un tercero para que lleve el proceso de liquidación de los activos del Fondo para fines de distribuir el producto de dicha liquidación entre los Aportantes. En la referida Asamblea de deberá establecer lo siguiente: (i) persona (física o jurídica) que actuará como liquidador del Fondo; (ii) plazo para la liquidación de los activos del Fondo; (iii) valoración de los activos del Fondo a liquidar; y (iv) identificación de aquellos activos

SIMV
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

sujetos a mecanismos de derecho preferencial previo a su liquidación. Los costos del proceso de liquidación correrán por cuenta del Fondo.

En la fecha de vencimiento o liquidación del Fondo, pueden existir uno o varios instrumentos cuya fecha de vencimiento sea posterior a la fecha de liquidación del Fondo por lo cual el emisor de los mismos no reembolsará el capital en dicha fecha. Esto implica que estos instrumentos deber ser liquidados o vendidos en el Mercado Secundario.

Existe el riesgo de que algunos o todos de estos instrumentos de inversión no puedan ser vendidos en el Mercado Secundario por falta de demanda de los mismos, lo que implica que, para efectuar la liquidación del Fondo, los instrumentos deben ser transferidos a los aportantes como liquidación de sus cuotas.

Pasos para la Venta, Cobro o Liquidación de los Activos del Fondo

En el caso de los valores representativos de deuda de las entidades y fideicomisos no inscritos en el RMV, los mismos serán cobrados según las condiciones negociadas inicialmente o podrán ser cedidos a terceros para su liquidación, en relación a la autorización previa y por escrito que deberá proveer la Entidad o Fideicomiso Objeto de Inversión a favor del Fondo al momento de adquirir el valor representativo de deuda.

En el caso de los valores representativos de capital de las entidades o fideicomisos no inscritos en el RMV, los mismos deberán ser liquidados de conformidad con las formalidades estatutarias previstas para la oferta de las participaciones correspondientes, de manera que los derechos de preferencia sean observados, y se proceda con su venta a terceros en caso de no ser adquiridos por la entidad o fideicomiso no inscrita en el RMV o por los inversionistas de los mismos.

Metodología de Distribución de Valores y Activos entre los Aportantes (en caso de ser necesario)

En caso de que varios o todos los activos del Fondo no sean liquidados al vencimiento del Fondo, por cualquier causa y que luego del proceso de liquidación no sea posible obtener adquirientes dentro del plazo y conforme las condiciones establecidas para dichos fines en la Asamblea General de Aportantes que conoce de la liquidación del Fondo, los mismos serán distribuidos entre los aportantes, considerando las disposiciones antes indicadas para cada tipo de activo.

Estos activos serían cedidos por el Fondo a sus Aportantes según los documentos y procedimientos requeridos para cada tipo de activo, sea instrumentos de oferta pública, inversiones en entidades o fideicomisos no inscritos en el RMV u otros al momento de la liquidación, por medio de los documentos legales que se consideren óptimos en el momento.

El procedimiento o metodología específica de distribución de los valores entre los aportantes será presentado a la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria correspondiente para su aprobación de acuerdo a la realidad existente al momento de la liquidación del Fondo.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

La distribución de los activos no liquidados se realizará tomando en cuenta el valor de los activos al momento de la liquidación según la metodología de valoración establecida en este Reglamento Interno para cada tipo de activo y tomando en cuenta la cantidad de cuotas emitidas. La distribución de los activos no liquidados deberá mantener la proporcionalidad y equidad entre los aportantes.

En ocasión de existir más Aportantes que activos o por el contrario, más activos que Aportantes, se otorgará cada activo mediante sorteos ante la presencia de un notario público que hará constar la transparencia del proceso, así como el resultado de las asignaciones correspondientes, siempre sobre la base de la proporción de la inversión de cada Aportante. Los posibles resultados de las asignaciones anteriores son:

- En caso de existir más Aportantes que activos, uno o varios Aportantes serían copropietarios de uno o varios activos.
- En caso de existir más activos que Aportantes, uno o varios Aportantes podrían recibir más activos que otros en cantidad de instrumentos, aunque no necesariamente en monto. En adición, uno o varios Aportantes podrían resultar copropietarios de uno o varios activos.

En los casos anteriores, en los cuales la liquidación de las Cuotas con la transferencia de los activos del Fondo a los Aportantes no sea aprobada por la Asamblea General de Aportantes, se solicitará a la SIMV una prórroga en la liquidación de las cuotas hasta que sean liquidados los activos del mismo. Durante el hipotético periodo de prórroga otorgado por la SIMV, el Fondo no podrá captar nuevos negocios. Sin embargo, deberá realizar los pagos de beneficios a los Aportantes, así como cubrir los gastos generados por el Fondo.

Luego de liquidado el Fondo, AFI Universal deberá notificar a la SIMV y al Mercado de Valores como Hecho Relevante sobre la cancelación del Registro Nacional de Contribuyente (RNC) y demás contratos suscritos en nombre y representación del Fondo. Asimismo, AFI Universal deberá publicar en un medio de circulación nacional sobre la exclusión del RNC del Fondo.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

10. Fusión y Transferencia del Fondo de Inversión

Fusión

AFI Universal, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) y de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes de cada fondo involucrado, podrá llevar a cabo la fusión por absorción de este Fondo con otro u otros fondos de la misma clasificación que administre, de conformidad con lo dispuesto en la Ley núm. 249-17, el Reglamento para Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y la Resolución R-NE-SIMV-2024-07-MV.

La fusión deberá sustentarse en la preparación de un informe de intención de fusión, el cual contendrá, entre otros, la identificación de los fondos que participarán en la operación, los motivos y justificación de la misma, un cuadro comparativo de similitudes

y diferencias entre los fondos, así como las consecuencias previstas tanto para los aportantes como para el fondo absorbente. Dicho informe será conocido y aprobado por el Consejo de Administración de AFI Universal y posteriormente sometido a la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes del Fondo, la cual deberá aprobar expresamente la operación de fusión.

Una vez obtenida la aprobación de la Asamblea, la Administradora presentará a la SIMV la documentación exigida en la normativa vigente, incluyendo el plan de fusión, los estados financieros auditados de los fondos participantes, los borradores de contratos y adendas requeridas, así como los avisos de inicio, recompra y canje de cuotas. La fusión solo se ejecutará tras la autorización expresa y previa de la SIMV.

Los aportantes conservarán en todo momento sus derechos, incluyendo la posibilidad de recompra, así como el derecho de canje de cuotas por las del fondo absorbente, conforme a los términos establecidos en la Resolución R-NE-SIMV-2024-07-MV. AFI Universal deberá garantizar que la operación se realice en estricto apego a la normativa vigente, priorizando la transparencia, equidad y protección de los intereses del Fondo y de sus inversionistas.

Transferencia

La transferencia de un Fondo de Inversión a otra Sociedad Administradora deberá acogerse a las formalidades y procedimientos establecidos en norma de carácter general que establezca la SIMV o el Consejo Nacional del Mercado de Valores a tal efecto. Adicionalmente, la misma debe ser aprobada por la Asamblea General de Aportantes.

Las causales definidas en la Ley núm. 249-17 del Mercado de Valores y en el Reglamento de SAFI para la sustitución de una Sociedad Administradora son las siguientes:

a. Cuando la autorización de funcionamiento y la inscripción en el Registro de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión sea cancelada.
b. Cuando la Asamblea General de Aportantes así lo determine por causas graves, previa aprobación de la SIMV mediante acto administrativo motivado.
c. Cuando la Sociedad Administradora solicite la transferencia del Fondo de Inversión y así lo acepte la SIMV.
d. Cuando la SIMV así lo determine mediante resolución motivada por causas establecidas en la Ley núm. 249-17 del Mercado de Valores, y sus reglamentos.
e. Cuando la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión incumpla con el mantenimiento de la garantía requerida para el Fondo de Inversión.

Para hacer público los procesos de fusión y transferencia, AFI Universal los informará mediante publicación en un (1) periódico de circulación nacional, remisión de comunicación escrita a la dirección de correo electrónico de los Aportantes y la publicación en la página web de la Sociedad Administradora (www.afiuniversal.com.do).

Los procesos de Fusión y Transferencia del Fondo serán realizados conforme las modalidades y el procedimiento de fusión contenidos en la norma técnica dictada por la SIMV para tales fines.

SIMV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
APROBADO
30 SEP 2026
Dirección de Oferta Pública

11. Información sobre los Canales de Denuncia o Consulta

Información sobre las Consultas, Reclamos y Solución de Conflictos

Las informaciones sobre el Fondo de Inversión estarán disponibles en el domicilio de la Sociedad Administradora, en su página web: www.afiuniversal.com.do, y el Registro del Mercado de Valores. De igual manera, para fines de comunicación con los inversionistas a los cuales va dirigido el Fondo, se podrán remitir los avisos de colocación primaria a través del correo electrónico inversionesafi@universal.com.do, así como a través del agente de colocación, por la vía digital.

Toda reclamación de los aportantes deberá ser realizada por escrito y presentada ante **AFI Universal**. La Sociedad Administradora tendrá como plazo para responder diez (10 días hábiles.

Las demandas incoadas, que persigan la exigibilidad y cobro de una o más obligaciones de una emisión, por causa de mora en el pago, por infracción de las demás obligaciones establecidas en los contratos, folleto informativo resumido o actos constitutivos o por cualquier otra causa, podrán realizarse por el Representante de la Masa de Aportantes, previo acuerdo de la Asamblea General de Aportantes, de conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores número 249-17, sus reglamentos y la Ley de Sociedades.

No obstante, lo anterior, el aportante siempre tendrá la posibilidad de acudir por ante la SIMV, mediante la normativa que ésta establezca para los fines.

Procedimiento para Conflictos entre la Sociedad Administradora y los Aportantes

AFI Universal y los Aportantes acuerdan que todo litigio, controversia o reclamación relacionada con los derechos y obligaciones derivados del Reglamento Interno que no hayan podido ser resueltos mediante el proceso de reclamaciones antes dispuesto, serán resueltos de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley 489-08 de fecha 19 de diciembre de 2008 sobre Arbitraje Comercial, y en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. vigente a la fecha en que surja. El arbitraje se llevará a cabo en la República Dominicana, en idioma español y el laudo que de allí emane será definitivo y ejecutorio entre las partes y las partes expresamente renuncian a su derecho de ejercer cualquier recurso ordinario o extraordinario contra el mismo. Sin embargo, de conformidad al literal d) del párrafo I del artículo 83 de la Ley núm. 358-05, a los Aportantes le asiste el derecho de utilizar las vías judiciales ordinarias de la República Dominicana para fines de resolución de conflictos.

