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

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

Atención:	**Sra. Olga Nivar Dirección de Oferta Pública.**
Copia:	**Sra. Elianne Vilchez Abreu, Gerente General** **Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana**
Referencia:	**Hecho relevante Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes Fondo SIVFIC-069.**

Estimados señores;

Luego de saludarles, la sociedad **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL, S. A. (AFI UNIVERSAL),** inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-009, en cumplimiento las disposiciones del literal u) del Artículo 24 del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV), tiene a bien informar como Hecho Relevante a esta Superintendencia, al Mercado de Valores y al público en general, la emisión del Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes para el período julio-septiembre 2026, correspondiente al **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-069. Las citadas publicaciones pueden ser visualizadas a través de nuestra página web: www.afiuniversal.com.do.

Sin más sobre el particular, se despide.

Cordialmente,

ALEJANDRO JOSE RUIZ LEON
Digitally signed by ALEJANDRO JOSE RUIZ LEON
Date: 2026.11.05 15:04:20 -04'00'

540 AFI UNIVERSAL.

Alejandro Ruiz
Director de Estructuración

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

INFORME TRIMESTRAL

Período: Julio – Septiembre 2026

Representante Común de Aportantes

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Número de Registro en la Superintendencia de Valores SIVFIC**-069**

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL, S.A.
(AFI UNIVERSAL)

Dirección:
Torre Corporativa Hábitat Center, Piso 11, Av. Winston Churchill, Esq. C/
Paseo de los Locutores, Ens. Piantini, Distrito Nacional, Rep. Dom.
Registro Nacional de Contribuyente: 130-96368-1
Número de Registro en Mercado de Valores de la Rep. Dom.: SIVAF-009

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. 4

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación. 5

c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora; 6

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

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

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado; 7

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

h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo). 9

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 10

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

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

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. 12

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. 15

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

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

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 16

q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo del Fondo. 16

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros). 16

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión. 17

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión. 17

u) Otros..... 18

INFORME

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

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

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

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

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

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

Pudimos constatar que el **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**, la **Emisión Única del programa de emisiones de Cien Mil (100,000) Cuotas de Participación**, con el Número de Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. Núm. **SIVFIC-069,** por un valor total de hasta **US$100,000,000.00** (Cien Millones de dólares con 00/100) compuesto por tramos. Fue aprobada por la Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha 29 de marzo del año 2023 (R-SIMV-2023-12-FI) y autorizada por Acta de Reunión Extraordinaria del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (AFI Universal) de fecha 8 de septiembre de 2022.

El objeto principal del Fondo es la generación de ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento, con un mínimo de sesenta por ciento (60%) del Portafolio de Inversión en Activos Inmobiliarios en la República Dominicana destinados a los sectores de comercio, comunicaciones, electricidad, gas, agua, hoteles, bares, restaurantes, intermediación financiera, seguros, servicios de educación, servicio de salud, zonas francas, transporte y almacenamiento, administración pública, construcción, industria manufacturera, agropecuaria, artes, entretenimiento, recreación, vivienda, actividades corporativas y servicios de apoyo social.

De igual forma, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del Portafolio de Inversión en Proyectos Inmobiliarios en los subsectores detallados en el párrafo anterior, opciones de compra sobre bienes inmuebles y en valores de renta fija y renta variable de oferta pública, cuotas de participación de fondos de inversión abiertos y cerrados, y depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera.

El Fondo podrá invertir hasta el cien por ciento (100%) de su Portafolio de Inversión en dólares de los Estados Unidos de América y hasta el cuarenta por ciento (40%) de su Portafolio de Inversión en pesos dominicanos. En ese sentido, un mínimo de sesenta por ciento (60%) del Portafolio de Inversión deberá estar colocado en dólares de los Estados Unidos de América.

El Fondo utilizará como **indicador comparativo de rendimiento (benchmark)** la **Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada Preferencial Hipotecario (TIAPPH) en Dólares de los Estados Unidos de América, calculada sobre una base anualizada** y publicada mensualmente por el Banco Central de la República Dominicana.

La duración del Fondo es de 25 años a partir de la emisión del primer tramo de la emisión única. La fecha de vencimiento es el **29 de noviembre del 2049.**

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

La adquisición de los inmuebles en los cuales se desarrollen o se estén desarrollando requiere 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.

Los Activos y proyectos Inmobiliarios que componen el Portafolio de Inversión se deberán valorar por lo menos 1 vez al año. Las tasaciones deberán ser realizadas por los profesionales descritos en el párrafo anterior.

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

A continuación, presentamos la siguiente tasación:

	Adquisición				
Inmueble	**Valor**	**Fecha**	**Tasador**	**Tasación 2024**	**Tasación 2025**
Local Comercial No. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08-N2, Plaza Comercial ubicada en la Av. Luis Ginebra No. 51, Plaza Paseo Puerto Plata, Sector Bayardo, Puerto Plata, República Dominicana.	USD 3,750,000.00	13/12/2024	Ingeniería Avanzada, S. R. L.	US$3,761,500.00	USD 3,917,700.00

El fondo ha cumplido con lo establecido en el Reglamento Interno del mismo.

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

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

El informe del ejecutivo de control interno al **30 de septiembre de 2026** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo.

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

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

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

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

En relación con las recomendaciones formuladas por los auditores externos en la carta de gerencia correspondiente al ejercicio 2025, la Sociedad Administradora informó que se encuentra implementando mejoras relacionadas con el registro oportuno de los cobros a clientes y la actualización y conciliación de los auxiliares de cuentas por cobrar.

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

La administradora nos informa que no se recibieron reclamos de los aportantes , ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

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

La Sociedad Administradora elegirá 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 , sin limitarse 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 Activos Inmobiliarios en los cuales invierta el Fondo son: Incendio, Terremoto, Inundación, Huracanes, Todo Riesgo Construcción y Cualquier otra cobertura que sea requerida basada en el tipo de activo. **El valor asegurado de los activos debe ser revisado al menos una vez al año** al momento del vencimiento de la póliza de seguros y se ajustará de acuerdo con la valoración disponible al momento del vencimiento de cada póliza sobre sus inmuebles y de acuerdo con los criterios establecidos por la SIMV con respecto a la valoración de los activos inmobiliarios.

Obtuvimos de parte de la Gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación:

INMUEBLE	POLIZA	RAMO	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA
Local Comercial No. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 08-N2, Plaza Comercial ubicada en la Av. Luis Ginebra No. 51, Plaza Paseo Puerto Plata, Sector Bayardo, Puerto Plata, República Dominicana.	01-145496	INCENDIO	Desde **31/12/2025** Hasta **31/12/2026**	USD 1,423,311.73

Asimismo, conforme al Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, la Sociedad Administradora debe constituir y mantener vigente una garantía por riesgo de gestión a favor de cada fondo administrado. En atención a esta disposición, el Fondo cuenta

con una garantía vigente del **17 de agosto de 2026 al 17 de agosto de 2027**, cuya cobertura supera el **1% de los activos administrados al cierre del mes anterior**. De acuerdo con la documentación revisada, se verificó la asignación de dicha garantía a favor del Fondo, su vigencia documental y el cumplimiento del referido requisito porcentual al cierre de septiembre de 2026.

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

En fecha 10 de junio de 2024, la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana concedió una prórroga de seis meses para la fase preoperativa del Fondo, contada a partir del 15 de junio de 2024. En consecuencia, dicha fase concluyó el 15 de diciembre de 2024, fecha en la que inició la fase operativa.

A partir del inicio de la fase operativa, el Fondo dispone de un período de hasta tres años para adecuarse a su política de inversión y diversificación, por lo que dicho plazo se extiende hasta el 15 de diciembre de 2027.

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

- Activos adquiridos a una sociedad administradora de fondos de inversión.
- Activos inmobiliarios, opciones de compra sobre bienes inmuebles, proyectos inmobiliarios y otros activos adquiridos a personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo.
- Valores de renta fija o renta variable emitidos por personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo.
- Activos no permitidos o no contemplados en el Reglamento Interno, conforme a los límites establecidos en su política de diversificación.

Durante el trimestre en cuestión, el Fondo se encontraba dentro del período autorizado para completar su adecuación, el cual se extiende hasta el **15 de diciembre de 2027.**

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

CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. fue designado como agente de custodia y pago del Programa de Emisiones, responsable de prestar los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores emitidos.

Se verificó la colocación de las cuotas de participación del Fondo mediante la revisión de los avisos de colocación primaria y de los hechos relevantes remitidos por la Sociedad Administradora.

A la fecha de corte del presente informe, habían sido colocadas 8,893 cuotas de participación. En consecuencia, **permanecían pendientes de colocación 91,107 cuotas.**

Las colocaciones fueron realizadas en distintos tramos, conforme se detalla a continuación:

Tramos	Cuotas emitidas	Cuotas colocadas	Monto nominal colocado
1ero	10,000	5,039	US$5,039,000.00
2do	3,854	3,854	US$3,854,000.00
Total	**13,854**	**8,893**	**US$8,893,000.00**

A continuación, se presenta información complementaria:

Concepto	Al 31 marzo 2026	Al 30 junio 2026	Al 30 septiembre 2026
Valor cuota al cierre del trimestre	US$1,064.58	US$1,071.93	US$1,081.24
Número aportantes del Fondo al cierre del trimestre	16	16	16
Fecha inicio del fondo	29 de noviembre de 2024		
Fecha vencimiento del fondo	29 de noviembre de 2049		

Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre y no hemos identificado

incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capítulo III, Remisión de Información Periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

Patrimonio (USD)			Variación
Q1 2026	Enero	9,422,561	0.24%
	Febrero	9,438,818	0.17%
	Marzo	9,467,324	0.30%
Q2 2026	Abril	9,496,670	0.31%
	Mayo	9,515,271	0.20%
	Junio	9,532,723	0.18%
Q3 2026	Julio	9,561,775	0.30%
	Agosto	9,562,707	0.01%
	Septiembre	9,615,425	0.55%

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

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral.**

Calificación de Riesgo – Feller Rate

	Febrero 2026	Julio 2026
Cuotas	BBBfa(N)	BBBfa(N)

La calificación **"BBBfa (N)"** asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera con un nulo nivel de vacancia y una buena capacidad de generación de flujos. Asimismo, que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece a Grupo Universal, un importante grupo económico del país. En contrapartida, la calificación considera una cartera en etapa de formación, con una baja diversificación global, la larga duración del Fondo, la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana

y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

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

Ver **anexo** calificación más reciente.

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

A la fecha de realización del presente Informe, pudimos comprobar que el fondo cumple con los límites de endeudamiento establecidos en su reglamento interno, **pues al corte de 30 de septiembre 2026 del presente informe el fondo no se encuentra endeudado.**

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

El Fondo podrá contratar niveles de deuda de hasta un 20% del Patrimonio Neto. El endeudamiento podrá ser tanto en dólares como en pesos dominicanos.

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

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

A continuación, Resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. del **Fondo** administrado:

Requerimientos / *Estatus*:

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

1) La composición del portafolio de inversión.

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

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

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

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

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

Mensual: La información mensual que debía remitirse al regulador en los meses comprendidos entre **julio-septiembre 2026** fue enviada en

el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano.

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior.
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior.
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final).
- Composición de la cartera de inversiones.

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

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior.
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior.
- Estado de Cambio en el Patrimonio.
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión.

Anual: La información anual del Fondo fue enviada en o antes de la fecha límite establecida en el Calendario de Remisión de Información:

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

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

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

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

- Declaración jurada bajo la firma de compulsa notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2025.**

- Memoria Anual de los Fondos de Inversión. **A diciembre 2025.**

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

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

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

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

Para el trimestre en cuestión no se reportaron irregularidades o incumplimientos por parte del Fondo.

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

Al corte de este informe, no ha existido actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión.

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

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

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

Durante el trimestre en cuestión no se informaron cambios o modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.

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

Durante el trimestre en cuestión no se informaron en la estructura organizacional de la sociedad administradora ni al comité de inversiones del fondo por lo que, de acuerdo con la información revisada, al cierre del trimestre el Comité de Inversiones del Fondo se encontraba integrado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo/Tipo de miembro
Rafael Milagros De La Alt. Ii Mejia Laureano	Miembro
Gloria Elizabeth Luciano Aquino	Miembro
Diego Luis Mera Fernandez	Miembro con voz, pero sin voto
Mario Fermin Castillo Castillo	Miembro

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

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

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

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

Fecha corte trimestre	Comisión de administración efectiva establecida	Comisión de administración máxima establecida	Cumplimiento
Marzo 26	1.50%	2.00%	Cumple
Junio 26	1.50%	2.00%	Cumple
Septiembre 2026	1.50%	2.00%	Cumple

***Nota:** La administradora del Fondo aprobó fijar la comisión de administración del Fondo en 1.50% sobre los activos totales.

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

Mes evaluado	Rentabilidad neta del mes	Benchmark (TIAPPPH) en USD	Resultado frente al Benchmark
Enero 2026	2.8639%	7.6052%	Inferior al benchmark
Febrero 2026	2.2726%	8.5545%	Inferior al benchmark
Marzo 2026	3.6143%	7.9058%	Inferior al benchmark
Abril 2026	3.8372%	8.6651%	Inferior al benchmark
Mayo 2026	2.3307%	8.0996%	Inferior al benchmark
Junio 2026	2.2545%	8.7274%	Inferior al benchmark
Julio 2026	3.6477%	7.9690%	Inferior al benchmark
Agosto 2026	0.1148%	8.2090%	Inferior al benchmark
Septiembre 2026	6.9200%	7.9200%	Inferior al benchmark

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

Rendimiento efectivo	Al 31 marzo 2026	Al 30 junio 2026	Al 30 septiembre 2026
Últimos 30 días	3.70%	2.25%	6.92%
Últimos 90 días	2.94%	2.80%	3.45%
Últimos 180 días	7.21%	2.88%	3.17%
Últimos 365 días	5.65%	5.33%	5.13%

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

u) Otros.

- **Distribución de Dividendos:** En los casos que el Fondo obtenga beneficios líquidos, se podrán distribuir parcial o totalmente de manera anual tomando como corte el 31 de diciembre de cada año. **En caso de que se realicen pagos de dividendos, se**

realizará en los primeros 140 días calendarios de cada año fiscal, posteriores a la fecha corte del 31 de diciembre de cada año. La fecha de corte establecida para la determinación de los aportantes registrados en CEVALDOM con derecho a recibir los beneficios distribuidos será el cierre del día hábil anterior al pago efectivo de la distribución.

  - El 30 de abril del 2026, los miembros del Comité de Inversiones del Fondo aprobaron la **no distribución de beneficios a los aportantes, correspondientes al corte del 31 de diciembre del 2025,** sobre la base de que la utilidad generada durante el periodo no corresponde a beneficios líquidos, sino a ganancias por valoración de la cartera de inversión. fundamentando su decisión en que la mayor parte de las utilidades del período provienen de ganancias por valoración de la cartera de inversión, y no de beneficios líquidos realizados.

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

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

Fecha Recepción (mes/día/ano)	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
9/25/2026	03-2026-006193	RECTIFICATIVA PUBLICACION INDICADOR DE COMPARACION RENDIMIENTO FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II (SIVFIC-069).
9/18/2026	03-2026-006148	CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II.
8/10/2026	03-2026-005354	PUBLICACION INDICADOR DE COMPARACION RENDIMIENTO FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II (SIVFIC-069).
8/6/2026	03-2026-005282	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMUN DE APORTANTES FONDO SIVFIC-069.

7/30/2026	03-2026-005052	HECHO RELEVANTE DE ACTUALIZACION DE CALIFICACION DE RIESGO DEL FONDO DEINVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II (SIVFIC-069).
7/10/2026	03-2026-004262	PUBLICACION INDICADOR DE COMPARACION RENDIMIENTO FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II (SIVFIC-069).

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Aportantes

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II

INFORME DE CALIFICACIÓN – JULIO 2026

	02.Feb.2026	29.Jul.2026
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic.24	Dic.25	May.26
Activos administrados (MUS$)	5.107	9.545	9.667
Patrimonio (MUS$)	5.034	9.400	9.515
Valor Nominal Cuota (US$)	999,0	1.057,0	1.070,0
Rentabilidad Acumulada Cuota*	-0,1%**	5,8%	1,2%
N° de Cuotas	5.039	8.893	8.893

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2024 y 2025 y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.
**Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior.*
**Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, en diciembre 2024.*

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II (SIVFIC-069) está orientado a la generación de ingresos periódicos a largo plazo mediante la venta, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana, destinados a distintos sectores económicos. Además, el Fondo puede invertir en proyectos inmobiliarios.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera con un nulo nivel de vacancia y una buena capacidad de generación de flujos. Asimismo, que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece a Grupo Universal, un importante grupo económico del país. En contrapartida, la calificación considera una cartera en etapa de formación, con una baja diversificación global, la larga duración del Fondo, la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

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

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

El Fondo inició sus operaciones en noviembre de 2024. Al cierre de mayo de 2026 gestionó un patrimonio de US$9,5 millones, equivalente a cerca de un 1,3% del total de fondos inmobiliarios en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 86,1%, lo que fue explicado principalmente por la colocación del segundo tramo del programa de emisiones. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 40,5% del total de activos y se componía de una propiedad, ubicado en el sector Bayardo, Municipio de Puerto Plata. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel nulo, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 82,9% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una baja diversificación.

La cartera del Fondo aún está en proceso de formación. En diciembre de 2024 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para formar su cartera de acuerdo con su Reglamento Interno, plazo que puede ser prorrogado previa aprobación de la SIMV.

Producto de los alquileres del bien inmueble, el Fondo tiene una buena generación de flujos. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. No se han repartido dividendos durante la vigencia del Fondo.

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 1,6% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 20% del patrimonio. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no pueden otorgarse como garantías por los préstamos incurridos.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad

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

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

acumulada desde el inicio de operaciones hasta el cierre de mayo de 2026 alcanzó un 7,0%, que en términos anualizados corresponde a un 4,4%.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 25 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única, es decir, hasta noviembre de 2049. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

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

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

FORTALEZAS

- Nulo nivel de vacancia.
- Buena capacidad de generación de flujos.
- Fondo gestionado por AFI Universal, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.
- Administradora perteneciente a Grupo Universal, que posee una amplia experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Baja diversificación global de cartera.
- Larga duración del Fondo, consistente con el objetivo de inversión
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasa de mercado puede impactar valor de activos.

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

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

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

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II está orientado a la generación de ingresos periódicos a largo plazo mediante la venta, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana, destinados a distintos sectores económicos.

Asimismo, de manera complementaria, el Fondo puede invertir en proyectos inmobiliarios, opciones de compra sobre bienes inmuebles, valores de renta fija o de renta variable de oferta pública, cuotas de participación de fondos de inversión abiertos o cerrados y depósitos en entidades de intermediación financiera nacionales.

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

- Al menos un 60% del portafolio debe estar invertido en activos inmobiliarios ubicados en República Dominicana.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en proyectos inmobiliarios, en sus distintas fases de diseño y construcción.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en concesiones administrativas.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en derechos de usufructo sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra sobre bienes inmuebles, siempre y cuando la prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a 1 año y no exista impedimento a su libre transferencia.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en un mismo bien inmueble.
- Hasta un 40% del total de los ingresos en alquiler puede provenir de un solo inquilino.
- Hasta un 40% del total de los ingresos en alquiler puede provenir de un mismo grupo económico.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en certificados financieros, certificados de depósitos, depósitos a plazo, cuentas de ahorro o cuentas corrientes, con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija o de renta variable de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos o cerrados inscritos en el RMV.
- Al menos un 60% del portafolio deben ser inversiones en dólares estadounidenses y hasta un 40% puede estar invertido en pesos dominicanos.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija o renta variable de oferta pública de personas vinculadas a la administradora, siempre y cuando cuenten con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión.

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

- El Fondo no puede invertir en activos inmobiliarios, opciones de compra sobre bienes inmuebles, proyectos inmobiliarios, valores de renta fija o de renta variable de oferta pública, o cualquier otro activo de personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones del Fondo.
- La Administradora, miembros del Consejo de Administración, miembros del Comité de Inversiones y sus empleados no pueden adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los bienes, derechos u otros activos del Fondo.
- Al menos un 1% y hasta un 40% del patrimonio neto puede estar invertido en instrumentos de alta liquidez (cuentas bancarias corrientes o de ahorro de entidades de intermediación financiera, certificados de depósitos y depósitos a plazo con un vencimiento de corto plazo de disponibilidad inmediata de entidades de intermediación financiera o cuotas de participación en fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia). Asimismo, el Fondo puede poseer hasta un 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes o cuentas de ahorros de una entidad de intermediación financiera vinculada a la Administradora o en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia gestionados por sociedades vinculadas a AFI Universal.

Adicionalmente, el reglamento interno del Fondo detalla la inversión por tipo de inmueble del activo o proyecto inmobiliario.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Cartera en etapa de formación

CONTEXTO ECONÓMICO ACTUAL

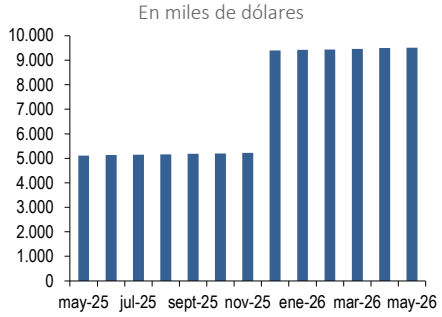
Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía,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

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

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

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

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



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

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

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II contempla una emisión equivalente a 100.000 cuotas, pudiendo colocar tramos hasta agotar el monto total de la emisión durante la vigencia del Fondo.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en noviembre de 2024. Al cierre de mayo 2026 mantenía 8.893 cuotas colocadas, representando un 8,9% de su programa de emisión.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2025 representan razonablemente la situación financiera de este. Sus activos se situaron en US$9,5 millones y correspondían principalmente a inversiones financieras (cuotas de fondo de inversión abierto) y un activo inmobiliario, mientras que los pasivos se situaron en US$145 mil y correspondían a cuentas por pagar, garantías de alquiler, acumulaciones por pagar y otros pasivos. El beneficio neto del periodo fue de US$354 mil, explicado por los ingresos por arrendamiento y cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión.

Al cierre de mayo 2026, el Fondo gestionó un patrimonio total de US$9,5 millones, siendo un fondo pequeño para Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares estadounidenses, representando un 0,5% y un 1,3%, respectivamente.

Entre mayo 2025 y mayo 2026 el patrimonio del Fondo creció un 86,1%, explicado por la colocación del segundo tramo del programa de emisiones y, complementariamente, por la revalorización del inmueble.

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

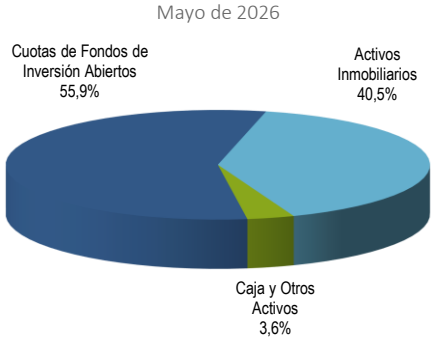
CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN

El reglamento interno estipula un período de adecuación, hasta diciembre de 2027, para el cumplimiento de los límites definidos. No obstante, dicho plazo puede ser prorrogado de manera excepcional por el CNMV, previa solicitud por parte de la Administradora debidamente motivada y acompañada de un estudio de factibilidad que sustente la medida requerida. En caso de ser otorgada la prórroga, no podrá exceder el plazo de dos años.

El Fondo mantiene una cartera en etapa de formación, con una moderada proporción actual de activos objetivo. Al cierre de mayo 2026, el activo del Fondo estuvo compuesto por cuotas de un fondo de inversión abierto (55,9%) y un activo inmobiliario (40,5%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

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

ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO



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

La inversión inmobiliaria corresponde al siguiente activo comercial:

- Plaza Paseo Puerto Plata, ubicado en el sector Bayardo, Municipio de Puerto Plata; corresponde a siete locales distribuidos en dos niveles de uso comercial y de oficinas, con una superficie total de 904 m2. Actualmente este inmueble tiene cuatro inquilinos y un nivel de ocupación del 100%. Los contratos de alquiler tienen un plazo de vencimiento de mediano y largo plazo.

  Los tres mayores inquilinos representan cerca del 82,9% de los ingresos totales.

Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una baja diversificación.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno establece un límite máximo de inversión de un 40% del portafolio en un mismo bien inmueble y hasta un 40% del total de los ingresos en alquiler puede provenir de un solo inquilino.

BUENA GENERACION DE FLUJOS ESPERADA

Se espera una buena liquidez de cartera, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

No se han repartido dividendos durante la vigencia del Fondo.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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

Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no pueden otorgarse como garantías por los préstamos incurridos.

En caso de financiamientos en dólares estadounidenses, la tasa máxima a la que puede endeudarse el Fondo no podrá ser superior a la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada (TIAPP) no preliminar en dólares estadounidenses más un margen del 10% anual. Por otra parte, en caso de financiamientos en pesos dominicanos, la tasa máxima a la que puede endeudarse el Fondo no podrá ser superior a la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada (TIAPP) no preliminar en pesos dominicanos más un margen del 20% anual

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2026, los pasivos representaban un 1,6% del patrimonio y correspondían principalmente a cuentas y retenciones por pagar, y otros pasivos.

RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones del Fondo hasta el cierre de mayo 2026 alcanzó un 7,0%, que en términos anualizados corresponde a un 4,4%.

En el año 2025 la tasación del bien inmueble aumentó un 4,2% con relación al año 2024, alcanzando un valor de US$3,9 millones.

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

En diciembre 2025 el valor cuota se incrementó un 2,0%, explicado principalmente por revalorización del inmueble. Por otra parte, durante 2026 (hasta el cierre de mayo) el Fondo ha rentado un 1,2%, inferior al segmento comparable que rentó un 1,8%.

VENCIMIENTO A LARGO PLAZO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 25 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única, es decir, hasta noviembre de 2049. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

Asimismo, el reglamento establece una liquidación programada, la cual podría iniciarse a partir de 10 años antes de la fecha de vencimiento establecida, según las condiciones de mercado lo permitan.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DE FONDOS

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

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

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

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

El Comité de Inversiones es responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador de fondos de inversión ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos de los fondos. Además, está encargado de monitorear las condiciones del mercado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Dirección Comercial tiene como objetivo planificar, organizar, coordinar, dirigir y controlar todas las estrategias, planes y programas relativos a la comercialización de los fondos de inversión gestionados por la Administradora. Adicionalmente, debe velar por gestionar adecuadamente las funciones relacionadas con las políticas de servicio al

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

cliente corporativo, con el objetivo de entregar un servicio de calidad y eficiente ante los requerimientos y consultas de los aportantes y público en general.

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

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

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

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

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

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

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

- Los activos y proyectos inmobiliarios en los cuales el Fondo invierta realizarán su mejor esfuerzo para contar con mecanismos que sean respetuosos con el medio ambiente.
- Las inversiones en nuevos proyectos e inmuebles que realice el Fondo idealmente deben crear un impacto social mediante la creación de empleos, calidad de vida, igualdad de oportunidades y la educación y formación de las personas.

Adicionalmente, para que un proyecto inmobiliario sea elegible para inversión, deberá cumplir, entre otras, con las siguientes condiciones, según aplique:

- Cumplir con los requisitos ambientales exigidos por la normativa vigente en República Dominicana.
- Tener un programa para cumplir con los estándares internacionales ambientales tales como BREEAM (*Code for a Sustainable Built Environment*) y/o LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*).
- Tener mecanismos, sanas prácticas comerciales y/o un código de buen gobierno.

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

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

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Por otra parte, los factores que evalúa el Comité de Inversiones del Fondo para la selección de inversiones son: (i) análisis cualitativo y cuantitativo de la calidad crediticia de los potenciales inquilinos de los inmuebles y/o de los proyectos inmobiliarios, (ii) análisis de la estructura de capital a invertir en el desarrollo del activo y/o proyecto inmobiliario, resultados históricos, presupuestos y proyecciones financieras, (iii) evaluación del equipo gerencial y de la estructura organizacional del tercero que se contrate para el desarrollo del activo y/o proyecto inmobiliario y sus promotores, inversionistas o fideicomitentes, (iv) análisis de la estrategia de negocios y las tendencias del mercado, (v) posicionamiento del activo y/o proyecto inmobiliario, oportunidad y capacidad de crecimiento, (vi) capacidad del proyecto y/o del sector para el cual se destine el activo inmobiliario de atravesar diferentes ciclos económicos y escenarios de estrés, (vii) marco regulatorio vigente, entre otros.

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

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

SISTEMAS DE CONTROL

La Administradora al ser filial del Grupo Universal está sometida a auditorías completas de sus procedimientos, monitoreo de control interno y riesgos, de la gestión contable, entre otros. Por otro lado, tiene el soporte de una plataforma tecnológica que respalda la operatividad del negocio. Actualmente se encuentra en proceso de mejoras continuas de su infraestructura tecnológica, con el objetivo de adaptarse mejor a los cambios del entorno y necesidades de los inversionistas. La empresa posee tecnologías de la información y comunicación robustas que permiten detectar rápidamente posibles fallas en la seguridad, errores en los sistemas informáticos, así como problemas que pueden afectar el desarrollo de las operaciones y servicios que entrega al atentar contra la confidencialidad, integridad, disponibilidad y oportunidad de la información.

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

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

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

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

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

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

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

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

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

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

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

Por otra parte, el Fondo clasifica sus inversiones privadas en activos inmobiliarios. Dichos valores son reconocidos inicialmente a su costo de adquisición.

En particular, para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, el reglamento señala que la adquisición de los inmuebles requiere de dos tasaciones previas a ser realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la SIMV. El valor de adquisición del bien inmueble, para estos efectos, será igual o menor que el monto de la tasación con el menor valor.

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

Asimismo, en caso de venta de los inmuebles o proyecto inmobiliario, el precio a ofertarse también deberá estar sustentado por dos tasaciones realizadas por los profesionales descritos anteriormente. El valor final de venta deberá ser igual o mayor que el monto de la tasación con el menor valor.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

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

En sus políticas, la información privilegiada se define como la información conocida antes de ser divulgada públicamente y que puede permitir anticipar movimientos de mercado o efectos relevantes en la valoración de los activos de un fondo y sus cuotas, creando

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

potenciales escenarios de información asimétrica. Este tipo de información se identifica, entre otras, como:

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

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

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

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

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

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

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

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

En cuanto a la Política de Manejo de Partes Vinculadas y Conflictos de Intereses, ésta establece que las personas vinculadas por gestión, control o propiedad deberán reportar cualquier cambio relevante con relación a la información declarada, mientras que el Ejecutivo de Control interno es el encargado de solicitar las actualizaciones de la declaración de vinculados y aplicar los procedimientos de control interno correspondientes para asegurar el adecuado registro de vinculados en el sistema. Por otro lado, el Oficial de Cumplimiento debe informar al Ejecutivo de Control Interno sobre los casos de personas que identifique como vinculadas, dentro del proceso de debida diligencia que realiza a cada inversionista.

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

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

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

PROPIEDAD

Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

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

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

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

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

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, a favor individual de cada uno de los fondos administrados. La Administradora ha constituido dichas garantías a través de pólizas de seguro.

AMPLIA TRAYECTORIA DE SU GRUPO CONTROLADOR

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

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

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

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

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

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA ADMINISTRADORA

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

Actualmente la Administradora gestiona 14 fondos de inversión:

- Fondo Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible, con operaciones desde mayo de 2015, se orienta a la inversión en certificados a plazo de entidades financieras e instrumentos representativos de deuda de oferta pública, principalmente de corto y mediano plazo, en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$3.537 millones, representando un 5,0% del segmento de fondos abiertos *money market* en pesos. El Fondo está calificado en "AAfa/M2" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Abierto Renta Valores, operativo desde enero de 2016, se orienta a la inversión en instrumentos de renta fija en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$1.698 millones, representando un 11,7% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar, con operaciones desde febrero 2017, se orienta a la inversión en títulos del mercado de valores y certificados de depósito de las principales instituciones bancarias del país en dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de US$100 millones, representando un 52,7% del segmento de fondos abiertos de renta fija en dólares. El Fondo está calificado en "AAfa/M2" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro, operativo desde julio de 2017, se orienta a la inversión en instrumentos de distinto tipo del mercado dominicano emitidos en pesos dominicanos o dólares de Estados Unidos. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$580 millones, representando un 4,0% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez, inició su periodo de suscripción en febrero de 2018, y se orienta a la inversión de corto plazo en depósitos financieros de entidades reguladas que posean grado de inversión. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$3.481 millones, representando un 5,0% del segmento de fondos abiertos *money market* en pesos. El Fondo está calificado en "AAfa/M2" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, tiene como objetivo la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de deuda, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), de entidades y fideicomisos objeto de inversión, domiciliados en República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de infraestructuras. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$15.586 millones, representando un 9,7% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

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

- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de US$140 millones, representando un 18,9% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. El Fondo está calificado en "A+fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I, tiene como objetivo invertir principalmente en valores representativos de deuda y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$4.782 millones, representando un 3,0% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I tiene como objetivo invertir en entidades y fideicomisos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de infraestructuras energéticas. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de US$930 millones, representando un 41,6% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en "A-fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, tiene como objetivo invertir en entidades y fideicomisos no inscritos en el Registro del Mercado de Valores domiciliados en la República Dominicana, que participen directamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizadas en la República Dominicana. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$1.479 millones, representando un 0,9% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos. El Fondo está calificado en "BBB+fa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I, tiene como objetivo la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de capital y valores representativos de deuda, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en República Dominicana, que participen y/o apoyen en el desarrollo de cualquier sector económico, exceptuando el financiero. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$4.521 millones, representando un 2,8% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, orientado a la generación de ingresos periódicos a largo plazo mediante la venta, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de US$10 millones, representando un 1,3% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas II, tiene como objetivo la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de capital y valores representativos de deuda, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), que respalden el desarrollo de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en República Dominicana, que participen en el desarrollo de infraestructuras de todos los sectores de la economía dominicana, exceptuando el sector financiero. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$17 millones, representando un 0,01% del segmento

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

de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Educativo en la República Dominicana I, tiene como objeto la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de capital y valores representativos de deuda, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en República Dominicana, con la finalidad de crear un alto impacto en la mejora del Sistema Educativo Dominicano. El Fondo inició operaciones en junio de 2026 y está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

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

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

	31-Ene-24	26-Jul-24	31-Ene-25	29-Jul-25	02-Feb-26	29-Jul-26
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

ESTADOS FINANCIEROS

Cifras en miles de dólares

	Dic-24	Dic-25	May-26
Efectivo y Equivalente	1.287	214	280
Inversiones	3.760	9.238	9.320
Otros Activos	60	92	68
Total Activos	5.107	9.545	9.667
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	74	145	152
Total Pasivos	74	145	152
Patrimonio	5.034	9.400	9.515
Ingresos	18	584	244
Gastos	13	230	129
Utilidad (pérdida) Neta	5	354	115
Endeudamiento Global*	1,5%	1,5%	1,6%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	73,6%	96,8%	96,4%
Utilidad sobre inversiones**	-	5,4%	3,0%
Utilidad sobre Ingresos	26,2%	60,6%	47,2%

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

**Endeudamiento medido sobre patrimonio.*

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

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

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Ignacio Carrasco – Analista principal

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

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