

Santo Domingo, D. N.
05 de noviembre del 2025

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

Atención: Sra. Olga Nivar Dirección de Oferta Pública.

Copia: Sra. Elianne Vilchez Abreu, Gerente General
Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana

Referencia: Hecho relevante Informe Trimestral del Representante
Común de Aportantes Fondo SIVFIC-032.

Estimados señores;

Luego de saludarles, la sociedad **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL, S. A. (AFI UNIVERSAL)**, inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-009, en cumplimiento las disposiciones del literal u) del Artículo 24 del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV), tiene a bien informar como Hecho Relevante a esta Superintendencia, al Mercado de Valores y al público en general, la emisión del Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes para el período julio-septiembre 2025, correspondiente al **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-032. Las citadas publicaciones pueden ser visualizadas a través de nuestra página web: www.afiuniversal.com.do.

Sin más sobre el particular, se despide.

Cordialmente,



Rafael Mejía Laureano
Administrador del Fondo

Página 1 de 1

INFORME TRIMESTRAL

Período: julio - septiembre 2025



Representante Común de Aportantes

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Número de Registro en la Superintendencia de Valores SIVFIC-032

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

Dirección:

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

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	3
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;.....	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;.....	7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;.....	7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;.....	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.....	12
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	13
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	13



- m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. 16
- n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión..... 16
- o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

17

- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 17
- q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo del Fondo..... 17
- r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros)..... 17
- s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables 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..... 18
- 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 de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

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

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

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (**AFI Universal**) es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente Núm. 1-30-96368-1. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Administradora de Fondos de Inversión en el país; en consecuencia, para realizar actividades de inversión profesional y diversificada de los

recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en registro de la SIMV bajo el número SIVAF-009 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

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

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

El Fondo tiene como objeto ofrecer una alternativa a inversionistas para generar ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la Republica Dominicana propiedad del Fondo de inversión, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles destinados a los sectores de comercio, comunicaciones, electricidad, gas, agua, educación, hoteles, bares, restaurantes, intermediación financiera, seguros, servicios de servicio de salud, administración pública, zonas francas, transporte y almacenamiento, construcción, industria manufacturera, agropecuaria, artes, entretenimiento, recreación, actividades administrativas y servicios de apoyo. De igual forma, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del 20% de su portafolio en instrumentos financieros, como valores de oferta pública de renta fija y

variable, así como otros valores o bienes que autorice la Superintendencia mediante norma de carácter general.

Las cuotas del Fondo se expresan en dólares de los Estados Unidos de América (USD). A los efectos de la valoración, la contabilidad se realiza en dólares estadounidenses. Los activos del fondo, así como el valor de las cuotas, se expresan en dólares estadounidenses, haciendo el debido asiento en aquellas partidas que por estar expresadas en moneda diferente tenga que ajustarse por efecto de la fluctuación de la moneda según se indica en el artículo 81 de la Norma que regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión. Para estos casos se emplear la tasa de cambio de venta del día hábil anterior, conforme la publicación del Banco Central de la Republica 2.3. El Dominicana de la tasa de cambio del dólar de referencia del mercado spot.

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

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

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

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

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

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

Las tasaciones actualizadas son las siguientes:

Inmuebles	Reconocimiento inicial		Plusvalía año 2019	Plusvalía año 2020	Plusvalía año 2021	Plusvalía año 2022	Plusvalía año 2023	Plusvalía año 2024	Valor en Libros
	Fecha Adquisición	Valor USD							
Torre Lincoln MIL57	28-sep-18	24,833,189.29	219,210.71	297,600.00	525,000.00	1,638,000.00	227,000.00	900,000.00	28,640,000.00
Torre Universal Punta Cana	1-jul-19	5,900,000.00	-	-	600,000.00	400,000.00	447,000.00	724,000.00	8,071,000.00
Torre Universal Santo Domingo	19-feb-20	25,000,000.00	-	1,082,393.59	439,621.98	1,005,984.43	952,000.00	520,000.00	29,000,000.00
Torre Universal Santiago (Pisos 1B, 4A, 5A Y 6A)	30-nov-20	11,410,000.00	-	-	990,000.00	860,000.00	412,334.96	477,065.04	14,149,400.00
Edificio Parque Corporativo GES	26-feb-21	6,800,000.00	-	-	549,000.00	651,000.00	780,000.00	230,600.00	9,010,600.00
Edificio Universal Zona Oriental	26-feb-21	5,500,000.00	-	-	730,000.00	330,000.00	202,000.00	506,500.00	7,268,500.00
Edif. Seguros Universal (Av. Lope de Vega)	23-jul-21	11,450,000.00	-	-	604,000.00	946,000.00	952,000.00	441,700.00	14,393,700.00
Galerías 44	12-nov-21	11,200,000.00	-	-	-	200,000.00	600,000.00	1,000,000.00	13,000,000.00
Plaza Paseo Puerto Plata, Sector Bayardo, Republica Dominicana	19-dic-24	1,250,000.00	-	-	-	-	-	6,300.00	1,256,300.00
Total (USD)		103,343,189.29	219,210.71	1,379,993.59	4,437,621.98	6,030,984.43	4,572,334.96	4,806,165.04	124,789,500.00

En fecha 7 de agosto del 2025 mediante (HR - 03-2025-005090) la administradora informó la **adquisición de 5 locales comerciales en la Plaza Paseo 27**. Los cuales presentan la siguiente tasación:

Inmuebles	Reconocimiento inicial		Tasación 2025
	Fecha Adquisición	Valor (USD)	
5 locales L-N1-08, L-N1-13 (13a y 13b), L-N2-12, L-N2-14 y L-N2-15, primer y segundo nivel de Plaza Paseo 27.	7-ago-25	5,147,133.21	5,278,000.00
Total (USD)		5,147,133.21	5,278,000.00

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



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

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

Con base en el informe emitido al **30 de septiembre del 2025**, se concluye que la Administradora ha cumplido con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, según la información proporcionada por las áreas correspondientes y validada por los procedimientos de control interno establecidos.

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

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

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

Los auditores externos reportan en su carta de gerencia al cierre del año **2024**, unas recomendaciones relativas a la gestión de entradas contables manuales, a la contabilización de los depósitos recibidos de clientes y la aplicación de los cobros recibidos de clientes a su balance por cobrar. Estas recomendaciones han sido acogidas por la sociedad administradora del Fondo.

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión



conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;

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

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

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

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

Obtuvimos de parte de la gerencia ejemplares de las pólizas de seguros, que cubren los riesgos inherentes de cada activo adquirido y presentado por el Fondo (propiedades de inversión), ver detalle a continuación de No. póliza, descripción y Vigencia:

Poliza - 143647			
Inmueble	Cobertura	Vigencias	Suma Asegurada
LICOLN 1057	Propiedad Muebles e Inmueble, Edificación y Maquinarias y equipos	Desde 31/12/2024 Hasta 31/12/2025	21,546,253.36
PUNTA CANA			4,122,526.80
TORRE UNIVERSAL STGO			14,997,340.96
TORRE UNIVERSAL SD			21,531,245.75
GALERIAS 44			7,508,838.95

ZONA ORIENTAL			4,454,562.66
EDIFICIO GES			3,932,613.25
CENTRO DE SERVICIOS LOPE DE VEGA			2,795,112.37
OFICINA PASEO PUERTO PLATA			337,353.70
TOTAL (USD)			81,225,847.80

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

Inmuebles	Cobertura	Vigencias	Suma Asegurada
5 locales L-N1-08, L-N1-13 (13a y 13b), L-N2-12, L-N2-14 y L-N2-15, primer y segundo nivel de Plaza Paseo 27.	Responsabilidad Civil (21XS-15085, 21-21-20745) y Todo Riesgo (01-145402)	Desde 07/08/2025 Hasta 07/08/2026	5,278,000.00
TOTAL (USD)			5,278,000.00

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

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

En fecha 17 de septiembre del 2025 la administradora informó que el día 15 de septiembre del 2025 se presentó un **exceso de más de un 50%** del total de su liquidez en cuentas corrientes o de ahorro de una entidad financiera vinculada a su Sociedad Administradora. Este exceso **fue adecuado** el día 16 de septiembre del 2025 con un resultado del día de **24.0%**.

A la fecha de corte del presente informe es decir a **septiembre 2025**, se realizó la revisión de la composición del portafolio del Fondo en base a la información recibida por la Administradora del fondo, esto con el

objetivo de verificar su alineación con los límites de diversificación establecidos en el Reglamento Interno. A continuación, se detalla la verificación:

Por Tipo	Límite Reglamentario	Cumplimiento
Por Tipo de Instrumento		
En depósitos en cuentas bancarias de ahorro y/o corrientes de entidades de intermediación financieras.	0% a 20%	✓
Valores representativos del sector privado, inscritos en el Registro del Mercado de Valores.	0% a 20%	✓
Por Inversiones Inmobiliarias		
Inversión mínima en activos inmobiliarios	80% a 100%	✓
Por activo inmobiliario individual	0% a 65%	✓
Por arrendatario o usuario de inmuebles	0% a 65%	✓
Total arrendatario por grupo	0% a 100%	✓
Por arrendatario o usuario de inmuebles grupo de riesgo (filiales, casa matriz, etc.) (Sin calificación)	0% a 65%	✓
Por arrendatario o usuario de inmuebles grupo de riesgo (filiales, casa matriz, etc.) Punto	0% a 65%	✓
Por arrendatario o usuario de inmuebles grupo de riesgo (filiales, casa matriz, etc.) si tiene calificación de riesgo grado de inversión.	0% a 100%	✓
Por Tipo de Inmueble		
Torres empresariales y corporativas	0% a 100%	✓
Por Tipo de Moneda		
Peso dominicano (RD\$)	0% a 20%	✓
Dólar estadounidense (USD)	0% a 100%	✓
Por Concentración		
Emisor, Grupo Financiero o económico en inversiones fuera del sector inmobiliario	0% a 20%	✓
Por Tipo de Emisor		
Misma emisión de valores de deuda de oferta publica.	0% a 40%	✓

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. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de



Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Revisamos el Reglamento Interno y los Avisos de Oferta Pública entregados por la Administración del Fondo, pudiendo constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

Primer Tramo de 25,000 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de US\$1,000 cada una para un total de US\$25,000,000.

Total de cuotas de participación colocadas **25,000** cuotas, equivalentes a **US\$25,000,000.00**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Segundo Tramo de 15,000 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de US\$1,000 cada una para un total de US\$15,000,000. Fue colocado el total de las cuotas emitidas.

Total de cuotas de participación colocadas **15,000** cuotas, equivalentes a **US\$15,186,200.85**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Tercer Tramo de 25,000 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de US\$1,000 cada una para un total de US\$25,000,000.

Total de cuotas de participación colocadas **22,944** cuotas, equivalentes a **US\$23,454,538.15**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Cuarto Tramo de 10,000 cuotas



Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de US\$1,000 cada una para un total de US\$10,000,000.

Total de cuotas de participación colocadas **10,000** cuotas, equivalentes a **US\$10,384,551.40**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Quinto Tramo de 27,056 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de US\$1,000 cada una para un total de US\$27,056,000.

Total de cuotas de participación colocadas **27,056** cuotas, equivalentes a **US\$28,240,955.46**. En virtud de esto se da inicio al período de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Total de cuotas colocadas al **30 de septiembre 2025: 100,000 cuotas**
Fecha de vencimiento del Fondo: **31 de agosto del 2033**.

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

Calificación de Riesgo – Feller		
Rate		
Cuotas	Enero 2025	Julio 2025
	Afa	A+fa

El alza en la calificación asignada **“A+fa”** responde a la conformación de su cartera y adecuada a sus límites reglamentarios, con una buena capacidad de generación de flujos y una acotada vacancia. La calificación además incorpora la gestión de su 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 excesos o déficits de inversión en relación con los límites reglamentarios en algunas ocasiones, un menor índice ajustado en relación con el segmento



comparable, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la exposición al tipo de cambio, el mercado de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

Ver **anexo** reporte.

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**.

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 a la fecha corte del presente informe el Fondo no se encuentra endeudado.**

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

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

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

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



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

Requerimientos / Estatus:

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

- 1) La composición del portafolio de inversión;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII 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 Anexo XII 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; y
- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.



Mensual

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **A septiembre 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A septiembre 2025.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **A septiembre 2025.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A septiembre 2025.**

Trimestral

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

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2025.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A septiembre 2025.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A septiembre 2025.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A septiembre 2025.**

Anual

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **A diciembre 2024.**



- Carta de Gerencia. **A diciembre 2024.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **A diciembre 2024.**
- 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 2024.**
- Declaración jurada bajo la firma de compulsas 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 2024.**
- Memoria Anual de los Fondos de Inversión. **A diciembre 2024.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2024.**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Durante el trimestre en cuestión se presentaron cambios en el Consejo de Administración debido a la **renuncia del Sr. Miguel Javier Huller** como miembro de este Consejo. La administradora informó que esta posición vacante será ocupada en un plazo no mayor de 3 meses.

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.

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

u) Otros.

- **Distribución de Dividendos:** El 100% de las ganancias liquidas se distribuirán a los aportantes del fondo en dólares estadounidenses. En el caso de que el comité de inversiones decida no distribuir beneficios según lo dispuesto, deberá ser informado como un hecho relevante. Por otro lado, en caso de que el fondo no reciba beneficios no se distribuirán dividendos a favor de los aportantes por la que no será necesaria su publicación relevante.
 - La Administradora informó que el día 16 de septiembre del 2025, el Comité de Inversiones en reunión ordinaria, conoció las ganancias liquidas del Fondo correspondientes al corte del 30 de septiembre del año 2025. En ese sentido, **los miembros del Comité de Inversiones del Fondo aprobaron por unanimidad de votos la distribución de**



US\$500,000.00 o US\$5.00 por cuota a los aportantes con derecho a recibir beneficios al cierre del día hábil al pago efectivo de los dividendos el día 15 de octubre de 2025.

- **Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes del Fondo:** celebrada mediante videoconferencia el día 21 de abril del año 2025.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **julio - septiembre de 2025**. 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.

	Julio	Agosto	Septiembre
Patrimonio	131,178,362.88	131,825,408.98	132,358,680.80

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores en el trimestre **julio – septiembre 2025:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
10/7/2025	03-2025-004320	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA RENTABILIDAD OBTENIDA PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I CORRESPONDIENTE AL MES DE JUNIO DEL 2025 EN COMPARACION CON LA TASA PRIME ANUAL DE ESTADOS UNIDOS, PUBLICADA POR FED PRIME RATE
30/7/2025	03-2025-004905	NOTIFICACION DE ACTUALIZACION DE CALIFICACION DE RIESGOS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032)
5/8/2025	03-2025-005020	REMISION DEL INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMUN DE APORTANTES FONDO SIVFIC-032
7/8/2025	03-2025-005090	REMISION DE ADQUISICION DE ACTIVOS INMOBILIARIO EN FAVOR DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I



SIVFIC-032 Informe Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
05 de noviembre 2025

22/8/2025	03-2025-005437	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA RENTABILIDAD OBTENIDA PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I CORRESPONDIENTE AL MES DE JULIO DEL 2025 EN COMPARACION CON LA TASA PRIME ANUAL DE ESTADOS UNIDOS, PUBLICADA POR FED PRIME RATE
11/9/2025	03-2025-005713	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA RENTABILIDAD OBTENIDA PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I CORRESPONDIENTE AL MES DE AGOSTO DEL 2025 EN COMPARACION CON LA TASA PRIME ANUAL DE ESTADOS UNIDOS, PUBLICADA POR FED PRIME RATE
16/9/2025	03-2025-005823	HECHO RELEVANTE EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032).
17/9/2025	03-2025-005838	HECHO RELEVANTE ADECUACION EXCESO EN POLITICA DE INVERSION DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032).
18/9/2025	03-2025-005851	HECHO RELEVANTE SOBRE LA DECISION DE DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I, CORRESPONDIENTE AL CORTE DE SEPTIEMBRE DE 2025.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes



Riesgo	31.Ene.2025	29.Jul.2025
Cuotas	Afa	A+fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic.23	Dic.24	May.25
Activos administrados (MUS\$)	125.197	133.003	132.972
Patrimonio (MUS\$)	122.903	130.419	130.864
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.229,0	1.304,2	1.308,6
Rentabilidad Acumulada Cuota*	8,7%	9,1%	1,9%
Dividendo por Cuota (US\$)	44,0	34,0	20,0
N° de Cuotas (miles)	100.000	100.000	100.000

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024 y EEFF interinos al cierre de mayo 2025.

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

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032) 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.

El alza en la calificación asignada a "A+fa" responde a la conformación de su cartera y adecuada a sus límites reglamentarios, con una buena capacidad de generación de flujos y una acotada vacancia. La calificación además incorpora la gestión de su 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 excesos o déficits de inversión en relación con los límites reglamentarios en algunas ocasiones, un menor índice ajustado en relación con el segmento comparable, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, la exposición al tipo de cambio, el mercado de fondos en vías de consolidación y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El Fondo es manejado por Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. perteneciente al Grupo Universal S.A., holding formado en 2013, 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". Al cierre de mayo 2025, la Administradora manejaba doce fondos de inversión, totalizando RD\$79.765 millones en activos y una participación de mercado del 22,6%, ubicándose en el primer lugar de la industria.

El Fondo realizó su primera colocación en septiembre de 2018, completando el 100% de su programa en enero de 2021. Al cierre de mayo 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$131 millones, siendo un fondo mediano tanto como para la administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios en dólares, representando un 9,7% y un 18,6%, respectivamente.

A igual fecha, un 95,2% del activo se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante corresponde a caja y otros activos. La cartera inmobiliaria comprende 10 propiedades, 7 de tipo corporativo (oficinas y sucursales) y 3 de tipo comercial, ubicados en Santo Domingo, Distrito Nacional, Santiago, Puta Cana y San Felipe de Puerto Plaza. De esta forma, la cartera presenta una moderada diversificación.

Por otra parte, a nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 29 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 65,5% de los ingresos totales, presentando una baja diversificación por inquilino. Complementando ambos criterios de diversificación, el Fondo mantiene una moderada diversificación global.

Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un promedio de 7 años, y mantiene una ocupación global en torno al 97%, reflejando un acotado nivel de vacancia.

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una alta generación de flujos mensuales. Además, la liquidez es incrementada por los intereses generados de los instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos en instituciones financieras locales de adecuada solvencia. Durante 2025, hasta el cierre de mayo, el Fondo ha entregado dividendos por US\$ 20,0 por cuota, acumulando un total repartido de US\$ 239,25 por cuota desde el inicio de sus operaciones. En tanto, en junio la Administradora informó mediante hecho relevante la aprobación de la distribución de US\$6 por cuota.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, los pasivos representaron un 1,6% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas y acumulaciones por pagar y depósitos recibidos de clientes.

Analista: Andrea Huerta
Andrea.huerta@feller-rate.com

Entre mayo 2022 y mayo 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 30,1%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 8,9%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, y con una mayor volatilidad en el retorno, traduciéndose en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

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

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudiera llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

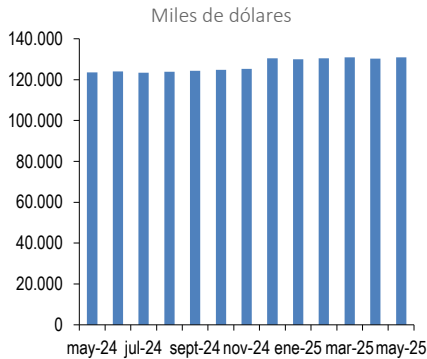
FORTALEZAS

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

RIESGOS

- Menor índice ajustado por riesgo respecto al segmento comparable.
- Excesos o déficits de inversión en relación con los límites reglamentarios, siendo subsanados en los plazos establecidos.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

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

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I está orientado a la inversión a largo plazo en activos inmobiliarios ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.

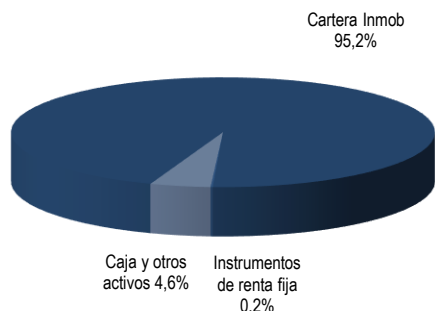
Para otorgar mayor liquidez al Fondo, se permite la inversión en valores de oferta pública, como certificados financieros, depósitos a plazos o cuentas bancarias, con calificación de riesgo igual o superior a "BBB-", hasta un máximo del veinte por ciento (20%) del portafolio.

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

- Al menos un 80% del portafolio debe estar invertidos en inmuebles objetivo de inversión. La moneda y flujos generados por las inversiones en activos inmobiliarios deben ser contabilizadas en dólares estadounidenses o estar indexados a esta moneda.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en concesiones administrativas y/o derecho de usufructo de activos inmobiliarios.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra de bienes inmuebles en dólares estadounidenses.
- Hasta un 65% del portafolio puede estar invertido en un mismo activo inmobiliario.
- Las inversiones inmobiliarias están limitadas según el tipo de inmueble, de tal manera que puede mantener hasta un 20% del portafolio en terrenos urbanos; hasta un 100% en plazas y locales comerciales, torres empresariales y corporativas, y zonas francas; hasta un 100% en edificaciones del sector comercial, industrial, turístico, gubernamental, construcción, manufactura, financiero y/o energía; y hasta un 50% en edificaciones del sector salud, educación, almacenamiento, y/o entretenimiento y transporte.
- Hasta un 65% de los ingresos totales recibidos por el Fondo pueden provenir de un mismo arrendatario o usuario y sus sociedades relacionadas, tales como sus sociedades subordinadas, filiales, subsidiarias y/o matrices, a excepción que el arrendatario se trate de sociedades con calificación de riesgo en grado de inversión, o tenga codeudores o garantes en esta condición.
- El Fondo puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 25% del valor de los inmuebles ni el 25% del activo del Fondo.
- El Fondo puede realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera, y aprobación de la asamblea general.
- Para enajenar los activos inmobiliarios, éstos deben permanecer dentro del portafolio por un mínimo de 6 meses desde su transferencia.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en instrumentos financieros. El reglamento establece límite más detallados sobre la inversión en distintos tipos de

ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

Mayo de 2025



Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

instrumentos financieros. Este límite puede excederse temporalmente, por un plazo máximo de seis meses, en caso de que ingrese dinero a la cuenta del Fondo producto de una desinversión.

- El Fondo puede mantener hasta un 20% del patrimonio neto en cuentas bancarias corrientes o de ahorro y en cuotas de fondos de inversión abiertos sin pacto de permanencia. Asimismo, el Fondo no puede mantener más del 50% del total de su liquidez en cuentas de una entidad financiera vinculada a la Sociedad Administradora.
- El Fondo puede acceder a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse con el objetivo de incrementar el retorno potencial del portafolio de inversión por hasta un 50% del patrimonio.

En los últimos años, la Administradora mediante hechos relevantes, ha señalado que el Fondo ha excedido límites por liquidez. No obstante, han sido subsanados dentro del plazo regulatorio establecido.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera madura y ya adecuada a sus límites reglamentarios

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I contempla una emisión total 100.000 cuotas, mediante una emisión única, en varias colocaciones. El Fondo realizó su primera colocación en septiembre de 2018. En enero de 2021, completó el 100% de su programa.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2024 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2023, sus activos crecieron un 6,2% producto principalmente de un mayor valor de los activos inmobiliarios. Por su parte, los pasivos alcanzaron US\$2.584 mil y correspondían a cuentas y acumulaciones por pagar y a garantías de alquiler entregadas por los clientes y que deben ser reembolsados al término del contrato. El beneficio neto del periodo fue de US\$11 millones, que representa un alza de 10,0% en relación con el año 2023, y se explicó fundamentalmente por mayores ingresos por arrendamientos.

Al cierre de mayo 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$131 millones, siendo un fondo mediano tanto como para la administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios en dólares, representando un 9,7% y un 18,6%, respectivamente.

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

MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

La cartera del Fondo cumple con su objetivo de inversión. Al cierre de mayo 2025, un 95,2% del activo del Fondo se formaba por inversiones inmobiliarias, el porcentaje restante correspondía a instrumentos de renta fija, caja y otros activos.

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

- Edificio Lincoln 1057; inmueble de 10 niveles superficiales y 4 niveles de estacionamientos subterráneos, ubicado en Avenida Abraham Lincoln 1057. El inmueble mantiene 10 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 25,7% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación del 92,2%.
- Edificio Universal Punta Cana, adquirido en julio 2019; inmueble de 3 niveles superficiales dedicados a oficinas y parqueo, ubicado en Avenida Bulevar 1 de noviembre 501 esquina Cedro. Corresponden a una edificación sismo resistente, con un ascensor de última generación, sistema CCTV, aire acondicionado inverter e iluminación automatizada en áreas comunes, y planta eléctrica con servicio 24/7. El inmueble mantiene 7 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 60,1% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación del 99,7%.
- Torre Universal Santo Domingo, adquirido en febrero 2020; inmueble de 10 niveles y 284 parqueos, localizada en Avenida Winston Churchill 1100. El inmueble cuenta con 4 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 73,5% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación del 100%.
- 4 locales en Torre Universal Santiago, adquiridos por el Fondo en noviembre de 2020. Corresponde a 3 pisos completos y 1 local comercial. Está localizada en Ave. Juan Pablo Duarte esquina Naciones Unidas. Los locales cuentan con sólo con 1 inquilino y el nivel de ocupación es del 100%.
- Edificio Parque Corporativo GES, adquirido en febrero de 2021, consta de 6 niveles, con área comercial en el primer nivel y 80 estacionamientos. Se encuentra ubicado en la calle Heriberto Núñez, esquina calle Parábola. El inmueble cuenta con 7 inquilinos y su principal arrendatario concentra el 51,3% de los ingresos. El edificio presenta un nivel de ocupación de 91,4%.
- Edificio Universal Zona Oriental, adquirido en febrero de 2021, de 2 pisos, el cual cuenta con área comercial y 49 espacios de estacionamiento. Localizado en Carretera Mella N°112, Las Palmas de Alma Rosa. El inmueble cuenta sólo con 1 inquilino, presentando una ocupación del 100%.
- Centro de Servicios Universal Lope de Vega, cuenta con 2 edificaciones y un centro de inspección de vehículos, con 49 parqueos. Se ubica en Av. Lope de Vega Esq. Fantino Falco, Distrito Nacional. El inmueble cuenta con 1 inquilino y su ocupación es del 100%.
- Edificio Galerías 44, incorporado al Fondo en noviembre de 2021, el cual cuenta con 4 niveles de locales comerciales y 172 parqueos. Se encuentra en la Calle Euclides Morillo, Arroyo Hondo, Distrito Nacional. El inmueble cuenta sólo con 1 inquilino y el nivel de ocupación es del 100%.
- Plaza Paseo Puerto Plaza, incorporado al fondo en diciembre de 2024, en el sector Bayardo, ciudad de San Felipe de Puerto Plaza. El espacio corresponde a un local corporativo de Seguros Universal. El inmueble cuenta sólo con 1 inquilino y el nivel de ocupación es del 100%.
- Locales en Plaza Paseo 27, incorporado al fondo en abril de 2024. Corresponden a 3 locales comerciales ubicados en la Ciudad de Santo Domingo Oeste. Los locales están arrendados a 2 inquilinos, encontrándose 1 local aún vacante.

Así, la cartera inmobiliaria se compone en un 87% en activos del segmento corporativo y 13% de tipo comercial. Asimismo, los activos inmobiliarios se encuentran ubicados en Santo Domingo, Distrito Nacional, Santiago, Punta Cana y San Felipe de Puerto Plaza. De esta forma, la cartera presenta una moderada diversificación.

Por otra parte, a nivel global del Fondo, los inmuebles son rentados a cerca de 29 inquilinos, en donde los 3 mayores representan el 65,5% de los ingresos totales, presentando una baja diversificación por inquilino. Complementando ambos criterios de diversificación, el Fondo mantiene una moderada diversificación global.

Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un promedio de 7 años, y mantiene una ocupación global en torno al 97%.

ALTA GENERACION DE FLUJOS

Producto de los arriendos de los bienes raíces, el Fondo tiene una alta generación de flujos mensuales. Además, la liquidez es incrementada por los intereses generados de los instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos en instituciones financieras locales de adecuada solvencia. Durante 2025, hasta el cierre de mayo, el Fondo ha entregado dividendos por US\$ 20,0 por cuota, acumulando un total repartido de US\$ 239,25 por cuota desde el inicio de sus operaciones. En tanto, en junio la Administradora informó mediante hecho relevante la aprobación de la distribución de US\$6 por cuota.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, los pasivos representaron un 1,6% del patrimonio, y correspondían principalmente a cuentas y acumulaciones por pagar y depósitos recibidos de clientes.

El reglamento permite un endeudamiento temporal accediendo a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse con el objetivo de incrementar el retorno potencial del portafolio de inversión por hasta un 50% del patrimonio. La tasa máxima a la que se financie no puede ser mayor a dos veces la última tasa activa promedio ponderado para créditos de los bancos múltiples publicada por el Banco Central al momento del endeudamiento.

MENOR INDICE AJUSTADO QUE SEGMENTO COMPARABLE

Entre mayo 2022 y mayo 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 30,1%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 8,9%. Asimismo, se observa una rentabilidad promedio superior al segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares, y con una mayor volatilidad en el retorno, traduciéndose en un menor índice ajustado por riesgo respecto a sus comparables.

En el año 2024 las tasaciones de los inmuebles aumentaron en promedio 4,4% con relación al año 2023, que sumados a los activos adquiridos durante ese año totalizan un valor de cartera inmobiliaria de US\$125 millones.

Por otro lado, el benchmark utilizado para comparar el rendimiento del Fondo es la Tasa Prime de Estados Unidos del mes a comparar, más ciento cincuenta puntos básicos.

VENCIMIENTO A LARGO PLAZO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I tiene un plazo de vencimiento el 31 de agosto de 2033, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de 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. Durante 2024 continuaron fortaleciendo la estructura, dado el crecimiento evidenciado, especialmente en los fondos cerrados, que comprenden mayor especialización dado los diversos tipos de activos que los componen. Y durante 2025, la Administradora ha informado en carácter de Hecho Relevante a la SIMV, de la contratación de un nuevo Director de Estructuración de Fondos y de una nueva Gerente de Análisis Financiero y de Valoración de Activos. En tanto, aún está vacante la Gerencia de Riesgos, luego de la salida de la Gerenta en marzo de 2025.

En la Junta de Accionistas de la Administradora se toman las decisiones más relevantes para AFI Universal. Los accionistas de la Administradora pueden participar en estas decisiones, dentro de las que se encuentran modificaciones a los estatutos, modificaciones al capital, transferencia sustancial de activos, venta de la sociedad, entre otros.

El Consejo de Administración debe estar formado por un número impar de miembros, no menor de cinco, y constituye el órgano máximo de gestión, control y vigilancia de la entidad. 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, entre otras. Durante 2024 se incorporaron 2 nuevos miembros, quedando conformado así el Consejo por 9 integrantes. Estas nuevas incorporaciones entregan una mayor sinergia entre el Grupo y la Administradora.

Dentro de los comités de apoyo al Consejo de Administración, está el Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, el cual, entre otras, debe evaluar los procedimientos contables y de control interno, relacionarse con el auditor externo, supervisar el procedimiento de auditoría interna y, en general, las obligaciones de cumplimiento regulatorio y la revisión del ambiente de control de la Administradora. También se encuentra el Comité de Gestión de Riesgos, responsable de evaluar y proponer al Consejo de Administración, las políticas y procedimientos de gestión de riesgos que permitan a la Administradora preservar una adecuada estabilidad financiera y cumplir con las obligaciones que contraiga, así como actuar siempre en el mejor interés de cada fondo de inversión, enmarcarse dentro de las políticas y disposiciones establecidas en el reglamento interno de cada fondo de inversión, y resguardar debidamente los activos de propiedad de los mismos. El Comité de Cumplimiento (PLAFT), el cual debe revisar periódicamente las políticas, procedimientos y controles aprobados por el Consejo de Administración e implementados por la Administradora para cumplir con las disposiciones para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva previstos en las leyes aplicables. El Comité de inversiones debe estar integrado por al menos 3 miembros, y es el 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, es el responsable de monitorear las condiciones del mercado. En tanto, se encuentran tercerizadas las responsabilidades del Comité de Nombramiento y

Remuneraciones y del Comité de Gobierno Corporativo y Sostenibilidad, a los comités equivalentes creados a nivel del Consejo de Administración de Grupo Universal.

Para garantizar el cumplimiento de políticas, disposiciones legales y reglamentos establecidos, AFI Universal cuenta con un Ejecutivo de Control Interno, quien vela por el cumplimiento de los procedimientos y sistemas de control, permitiendo el desarrollo de sus operaciones de manera eficiente, pero con un apego estricto a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. El Ejecutivo de Control Interno reporta directamente al Consejo de Administración, proponiendo normas y políticas de control interno, además de elaborar y presentar informes de gestión. Asimismo, para garantizar su independencia y transparencia, esta posición no depende de la Vicepresidencia Ejecutiva.

El Vicepresidente Ejecutivo 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.

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 administrados por la Administradora, cumpliendo en todo momento con la normativa vigente.

La Dirección de Operaciones es responsable de gestionar los recursos técnicos, tecnológicos y humanos necesarios para asegurar la continuidad operacional de los fondos administrados y entregar un alto nivel de servicio y eficiencia a sus clientes internos y externos. De esta Dirección depende la Gerencia de Operaciones y la Gerencia de Operaciones de Fondos Cerrados, que se encargan de gestionar, controlar y medir las actividades operativas y administrativas para el correcto funcionamiento de los fondos, cumpliendo con la normativa, políticas y procedimientos establecidos. Dado la importancia que han tomado los fondos cerrados en los últimos años, existe la Subgerencia de Operación Fondos Cerrados.

La Dirección de Estructuración de Fondos Cerrados se encarga de dirigir el análisis y evaluación de potenciales proyectos de inversión de fondos cerrados para proponer al administrador de fondos y al comité de inversiones una carpeta diversificada para su evaluación. Existe una Subgerencia, encargada de la evaluación de proyectos de inversión para la diversificación de la cartera de los fondos cerrados y en 2024 se creó la posición de Gerente Estructurador de Fondos de Inversión.

El área de Servicios de Tecnología es responsable de otorgar soporte tecnológico a la Administradora, para el correcto funcionamiento de la infraestructura tecnológica y de telecomunicaciones, con la finalidad de garantizar la continuidad de las operaciones y la integridad, confidencialidad y seguridad de la información y los datos. Reporta directamente a la Dirección de Operaciones.

El Oficial de Cumplimiento es el encargado de asegurar un adecuado Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y otros delitos.

El Administrador del fondo de inversión es la persona designada por el Consejo de Administración para ejecutar las actividades de inversión, para invertir los recursos de forma eficiente, de manera tal que pueda controlar el mayor riesgo posible y maximizar

la rentabilidad. Para ello, esta área debe basarse en lo establecido en los reglamentos específicos de cada fondo y en los lineamientos determinados por el Comité de Inversiones. Esta actividad, así como el personal encargado de la misma se distribuye entre fondos abiertos y cerrados.

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

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

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

Grupo Universal ha integrado la sostenibilidad como pilar transversal en su estrategia corporativa. Se embarca en proyectos y alianzas que generan un impacto positivo en temas como reducción de huella de carbono, reforestación y protección ambiental, conservación de fuentes acuíferas, así como también apoya a instituciones que trabajan en el área de salud, cultura y deportes.

Por su parte, AFI Universal dedicó grandes esfuerzos a los fondos cerrados de inversión para proyectos de viviendas económicas que faciliten mejorar la calidad de vida de los segmentos de bajos ingresos. Asimismo, el Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicana I cuenta con proyectos, los cuales crean impacto social por medio de la generación de energía y en la sostenibilidad.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se ajusta a la normativa vigente de manera que exista uniformidad entre las valorizaciones que se realicen por otras sociedades administradoras, tanto de las cuotas como de los activos de los fondos.

Los procesos de valoración de las inversiones están establecidos en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

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.

- Establece los límites de inversión y analiza los posibles excesos de ellos.
- Identifica y analiza las oportunidades de inversión según las políticas de cada reglamento interno de los fondos.
- Evalúa y da seguimiento a los activos que integran los portafolios de inversión de cada uno de los fondos.
- Aprueba los emisores, contrapartes, fondos y mandatarios de la Administradora propuestos por el Administrador de Fondos.

Existe un Comité de inversión para cada uno de los fondos administrados, los cuales son independientes en sus funciones conforme las disposiciones legales en materia de gestión de fondos de inversión, el detalle de su composición y funciones. Cada comité de Inversiones debe estar formado por al menos tres miembros. Los administradores de cada fondo serán miembros obligados al Comité, tendrán derecho a voz, pero no a voto. Para cada tipo de fondo existen variables claves que se toman en cuenta para las decisiones 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 opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos.

SISTEMAS DE CONTROL

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

AFI Universal posee un Sistema de Gestión de Riesgos propio, el cual adopta las medidas correspondientes destinadas a identificar, cuantificar y gestionar adecuadamente los riesgos a los que se enfrenta la sociedad 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:

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

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

Asimismo, realiza auditorías internas y externas para minimizar la incidencia de eventos de riesgo. Estas auditorías permiten identificar áreas de mejora y asegurar que los controles y procesos sean efectivos, actualizados y alineados con las mejores prácticas. El informe que evalúa los procedimientos de verificación relacionados con la suficiencia de los mecanismos de control interno, realizado por una empresa de auditoría externa para el año 2024, deja en evidencia la eficiencia de los diversos controles evaluados, sin registrarse observaciones.

Por otra parte, en agosto de 2024, la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana publicó el Reglamento sobre Seguridad Cibernética y de la Información en el Mercado de Valores, la cual tiene como objeto establecer los criterios y lineamientos generales que deben adoptar los participantes del Mercado de Valores para procurar la integridad, disponibilidad y confidencialidad de la información y el funcionamiento óptimo de los sistemas de información y de la infraestructura tecnológica, así como también establecer la adopción e implementación de prácticas para la gestión de riesgos de la seguridad cibernética y de la información. De acuerdo con lo señalado por la Administradora, aún está en adecuación de sus procesos a estos nuevos requerimientos normativos.

CONFLICTOS DE INTERÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

- Independencia de funciones y del personal responsable de su ejecución conforme a manuales que permitan diferenciar las labores y responsabilidades asignadas a los funcionarios responsables de la gestión y administración de los fondos.
- Dedicación exclusiva de los gerentes de los fondos de inversión y prohibición a éstos de administrar portafolios individuales.
- Los funcionarios encargados de la ejecución de operaciones de los fondos de inversión no podrán ser parte de las decisiones de inversión de dichos fondos.
- El Gerente y los miembros del Comité de Inversiones no podrán ejecutar operaciones para los fondos ni celebrar operaciones por cuenta propia (posición propia o con recursos propios) cuando se tenga como contraparte los fondos de inversión administrados por la sociedad.

- Cuando el funcionario se encuentre en una situación de la cual pueda inferir que es potencialmente generadora de un conflicto de interés en los términos definidos en los manuales o políticas que al interior de la entidad se han definido como pautas de conducta de sus funcionarios, los propios de los organismos de vigilancia y control del mercado de valores y demás normatividad que deba ser atendidas deberá informar de ella a su superior jerárquico, quien a su vez reportará al Comité de Riesgos que definirá, según el caso, los medios o forma para resolver dicha situación.

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

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

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

PROPIEDAD

| Grupo controlador con experiencia en el sector financiero y asegurador

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

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre de diciembre 2024 la Administradora registró un crecimiento de 246% de sus ingresos operacionales respecto a diciembre de 2023, dado un aumento en el volumen de comisiones por administración y a mayores comisiones por desempeño, producto de la valorización de los activos de sus fondos cerrados. Por otra parte, los gastos operativos aumentaron un 381%, lo cual se explica por el monto a pagar a un Gestor Especialista por los servicios prestados al Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas, que representa cerca del 80% del total de gastos operativos. Con todo, la Administradora logró un crecimiento de 78% en sus resultados operacionales durante 2024. Adicionalmente, los ingresos financieros aumentaron un 81% en igual periodo. Con todo, la utilidad neta en 2024 se situó en RD\$269,8 millones, superior a los RD\$150,7 millones obtenidos en 2023.

A mayo de 2025 los ingresos por comisiones alcanzaban RD\$498 millones y los gastos operacionales RD\$363 millones. En tanto la utilidad neta se situó en RD\$123 millones. Por otra parte, la Administradora mantiene documentos por pagar por RD\$621 millones, alcanzando un endeudamiento global sobre patrimonio de 97,9%. El endeudamiento financiero alcanza 5,2%, compuesto en su totalidad por pasivos por arrendamiento.

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 30.000 millones en primas suscritas y una participación cercana al 21% cierre de diciembre 2024.

Las otras empresas del grupo corresponden a ARS Universal, S.A., Asistencia Universal, S.A., Suplidora Propartes, S.A., Autonovo, S.R.L., Administraciones Universal, Unit, S.A. y Fiduciaria Universal, S.A. Esta última posee una calificación de riesgo "AAsf" asignada por Feller Rate, la que implica que posee un alto nivel de estructuras y políticas, con un fuerte respaldo de sus propietarios.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA ADMINISTRADORA

Al cierre de mayo 2025, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$79.765 millones (34,9% de crecimiento en relación con el cierre de mayo 2024). Por otra parte, AFI Universal se posiciona como la mayor administradora dentro de la industria, con una participación de mercado de 22,6%.

Actualmente AFI Universal gestiona 12 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$2.415 millones, representando un 4,6% del segmento de fondos abiertos money market en pesos.
- 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$1.288 millones, representando un 14,2% 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 2025, gestionó un patrimonio de US\$79 millones, representando un 54,2% del segmento de fondos abiertos de renta fija en dólares.
- 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 2025, gestionó

un patrimonio de RD\$634 millones, representando un 7,0% 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$2.795 millones, representando un 5,3% del segmento de fondos abiertos money market en pesos. El Fondo está calificado en "AA-fa/M2" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I, inició sus operaciones en septiembre de 2018, y 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$14.724 millones, representando un 12,2% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, operativo desde agosto de 2018, y 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 2025, gestionó un patrimonio de US\$131 millones, representando un 18,6% 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, inició sus operaciones en agosto de 2021, y 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$3.990 millones, representando un 3,3% 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 2025, gestionó un patrimonio de US\$633 millones, representando un 39,6% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en "A-fa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, inició sus operaciones en octubre de 2023, y 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$858 millones, representando un 0,7% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I, inició sus operaciones en abril de 2024 y 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$48 millones, representando un 2,3% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades en pesos.

- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, operativo desde diciembre de 2024, 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 2025, gestionó un patrimonio de US\$5,1 millones, representando un 0,7% del segmento de fondos cerrados inmobiliarios en dólares. El Fondo está calificado en "BBB(N)fa" 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 Infraestructuras Dominicanas II.

	Jul-22	27-Ene-23	28-Jul-23	31-Ene-24	26-Jul-24	31-Ene-25	29-Jul-25
Cuotas	A-fa	Afa	Afa	Afa	Afa	Afa	A+fa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2024	May- 2025
Efectivo y Equivalente	197	879	1.985	2.213
Inversiones	115.313	120.646	127.154	126.826
Otros Activos	3.488	3.674	3.864	3.933
Total Activos	118.999	125.197	133.003	132.972
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	1.623	2.294	2.584	2.108
Total Pasivos	1.623	2.294	2.584	2.108
Patrimonio	117.376	122.903	130.419	130.864
Ingresos	14.706	8.527	15.508	4.599
Gastos	2.546	-1.399	4.592	2.153
Utilidad (pérdida) Neta	10.878	9.926	10.916	2.445
Endeudamiento Global*	1,4%	1,9%	2,0%	1,6%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	96,9%	96,4%	95,6%	95,4%
Utilidad sobre Inversiones**	9,7%	8,4%	8,8%	4,6%
Utilidad sobre Ingresos	74,0%	116,4%	70,4%	53,2%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados a diciembre 2022, 2023, 2024 y EEFF interinos al cierre de mayo 2025.

*Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Andrea Huerta- 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.