

INFORME TRIMESTRAL

Período: octubre - diciembre 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 de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

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

Dirección:

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

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	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 a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;.....	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa;	7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;	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).	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	9
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	11
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.....	14
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.	14

- 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.).....14
- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....15
- q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo del Fondo.....15
- 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).....15
- s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables con relación al fondo de inversión.....15
- 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.....16
- u) Otros.....16



INFORME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, como parte de su política de inversión, el Fondo podrá invertir un mínimo de cero por ciento (0%) y hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del portafolio de inversión en valores de renta fija y renta variable de oferta pública, activos inmobiliarios y opciones de compra sobre inmuebles ubicados en el territorio nacional, proyectos inmobiliarios, cuotas de participación en otros fondos de



inversión abiertos y cerrados, depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y valores representativos de capital y deuda no inscritos en el RMV, de entidades y fideicomisos que participen en los sectores comercio, industria, eléctrico, logística, transporte, educación, turismo, salud, telecomunicaciones, agropecuaria y zonas francas.

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

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

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

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

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



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

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

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

La tasación con menos de 6 meses de vigencia, realizada por un tasador (no vinculado a la Sociedad Administradora) siempre y cuando la tasación refleje en su totalidad el estatus actual del proyecto evaluado.

A continuación, presentamos la siguiente tasación:

Inmueble	Adquisición		Tasación 2024	Tasación 2025
	Valor	Fecha		
Solar, c/ Los Cayenas, Bávaro, Distrito Municipal Verón Punta Cana,	RD\$93,543,083	29/5/2024	RD\$240,583,000.00	RD\$300,362,000.00



Higüey Provincia La Altagracia				
-----------------------------------	--	--	--	--

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

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

El informe del ejecutivo de control interno al **31 de diciembre 2025** indica que la administradora ha cumplido con el reglamento interno del fondo.

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

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

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

Los auditores externos reportan en su carta de gerencia al cierre del año **2024**, unas recomendaciones relativas a la gestión de entradas contables manuales. 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;



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

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

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

Los tipos de seguros y coberturas que se podrán contratar para los inmuebles del Fondo **son:** Incendio, Terremoto, Inundación y Huracanes.

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

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

Mediante (HR 03-2023-005459) la administradora del Fondo informó la finalización de la Fase Pre-Operativa del Fondo el día 2 de octubre del 2023, en vista de esto se inició la Fase Operativa del Fondo **el cual culmina el 2 de octubre del 2026 fecha en el que el fondo deberá estar adecuado a su política de inversión y diversificación.**

Dentro de las Prohibiciones de Inversión, Limitaciones y Restricciones Aplicables a las Inversiones del Fondo de Inversión se establece que



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

Durante el trimestre en cuestión, no se informaron violaciones a las Políticas de Inversión del Fondo. Debido a que el fondo se encuentra en su período de adecuación a la política de inversión.

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

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

Revisamos el Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido entregados por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

Primer tramo de 5,000 cuotas

Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de RD\$100,000 cada una para un total de RD\$500,000,000.00.

Total de cuotas de participación colocadas **5,000** cuotas, equivalentes a RD\$500,000,000.00.

Segundo tramo de 1,200 cuotas



Se compone de montos unitarios de cada cuota de participación de RD\$100,000 cada una para un total de RD\$120,000,000.00.

En fecha 8 de abril del 2024, el fondo informó que las cuotas fueron adjudicadas en su totalidad es decir **1,200**, equivalentes a RD\$125,280,999.63.

Tercer tramo de 3,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000 cada una para un total de RD\$300,000,000.00.

En fecha 26 de agosto 2025, el fondo informó que las cuotas adjudicadas fueron **2,215**, equivalentes a RD\$316,072,357.88.

Total de cuotas de participación colocadas al **31 de diciembre 2025: 8,415 cuotas.**

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		
	Julio 2025	Febrero 2026
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

La calificación “**BBBfa (N)**” asignada a las cuotas del Fondo responde a una adecuada proporción actual de activos objetivo y a que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para el control y seguimiento, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, la calificación considera la cartera en etapa de formación, con una baja diversificación global, una baja liquidez de cartera objetivo, la larga duración del Fondo, aunque consistente con el objetivo de inversión, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.



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

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

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

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

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

Requerimientos / Estatus:



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

- 1) La composición del portafolio de inversión;
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el 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, según la norma. 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: La información mensual 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 mes del año anterior. **A diciembre 2025.**



- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **A diciembre 2025.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, débito, crédito y saldo final). **A diciembre 2025.**
- Composición de la cartera de inversiones. **A diciembre 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 diciembre 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2025.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **A diciembre 2025.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **A diciembre 2025.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **A diciembre 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 compulsa notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 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. **No aplica.**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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).

No hubo en el trimestre en cuestión cambios significativos en la estructura organizacional de la administradora.

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

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



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

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

u) Otros.

- **Distribución de Dividendos:** En los casos que el Fondo obtenga beneficios líquidos, estos **se podrán distribuir parcial o totalmente de manera anual dentro de los primeros 140 días calendario luego del corte del 31 de diciembre de cada año anterior.** La fecha de corte establecida para la determinación de los aportantes registrados en CEVALDOM con derecho a recibir los beneficios distribuidos será el cierre del día hábil anterior al pago efectivo de la distribución.
- **Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes:** celebrada el día 23 de abril del año 2025 mediante videoconferencia.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **octubre - diciembre 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.



SIVFIC-070 Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la Rep. Dom. II
11 de febrero 2026

	Octubre	Noviembre	Diciembre
Patrimonio (RD\$)	1,201,071,341.72	1,199,479,431.47	1,422,991,196.41

- Hechos Relevantes publicados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana en el trimestre **octubre – diciembre 2025:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
11/5/2025	03-2025-006759	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMÚN DE APORTANTES FONDO SIVFIC-070

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes



29.Jul. 2025 2.Feb.2026

Cuotas BBBfa (N) BBBfa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Dic-23 Dic-24 Nov-25

Activos administrados (MM RD\$)	512	923	1.268
Patrimonio (MM RD\$)	510	855	1.199
Valor Cuota (M RD\$)	102,05	137,97	142,54
Rentabilidad acumulada	2,02%*	35,2%**	3,3%**
N° de Cuotas	5.000	6.200	8.415

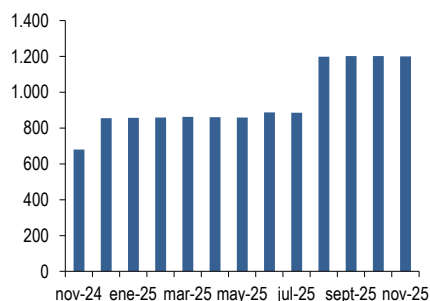
Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023, 2024 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

* Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, en octubre 2023.

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

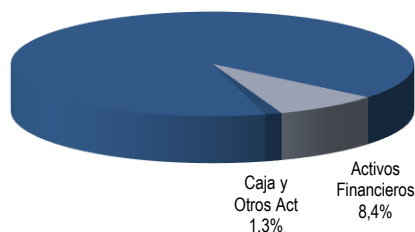
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En millones de pesos dominicanos



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2025

Inversiones
Objetivo
90,2%

Gráficos elaborados por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II (SIVFIC-070) responde a una adecuada proporción actual de activos objetivo y a que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para el control y seguimiento, y que pertenece a un importante grupo económico de República Dominicana. En contrapartida, la calificación considera la cartera en etapa de formación, con una baja diversificación global, una baja liquidez de cartera objetivo, la larga duración del Fondo, aunque consistente con el objetivo de inversión, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

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

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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

El Fondo inició sus operaciones en septiembre de 2023. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de RD\$1.199 millones, equivalente a cerca de un 0,8% del total de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 76,5%, lo que fue explicado principalmente por colocaciones y en menor medida por revalorización de sus activos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

— CARTERA DE INVERSIONES

El Fondo mantiene una cartera en etapa de formación, con una adecuada proporción actual de activos objetivo. Al cierre de noviembre de 2025, el activo del Fondo estuvo compuesto por Inversiones Objetivo (90,2%), Instrumentos de Renta Fija (8,3%), Cuotas de Fondos (0,1%), en tanto que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (1,3%). Dentro de las Inversiones Objetivo del Fondo, mantuvo 4 activos de 2 industrias diferentes, en donde predomina turismo. Asimismo, estos activos corresponden a instrumentos de capital (79,0%). Por otra parte, un 99,9% de la cartera correspondía a pesos dominicanos, presentando una casi nula exposición al tipo de cambio.

Al mismo cierre contable, la cartera actual mantenía una baja diversificación global. Las 3 mayores posiciones representaron un 92,8% de sus Inversiones Objetivo.

En septiembre de 2023 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para formar su cartera de acuerdo con su Reglamento Interno, plazo que puede ser prorrogado previa aprobación de la SIMV.

Analista: Esteban Peñailillo
Esteban.penailillo@feller-rate.com

— BAJA LIQUIDEZ

El tipo de orientación del Fondo implica una baja liquidez de sus inversiones, ya que éstas no tienen un mercado secundario desarrollado. La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a un año.

— ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 5,8% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas.

— DESEMPEÑO DEL FONDO

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre de 2025 alcanzó un 42,5%, que en términos anualizados corresponde a un 12,5%.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene vencimiento en septiembre de 2048. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión.

— OTROS FACTORES

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitió la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Adecuada proporción actual de activos objetivo.
- Fondo gestionado por AFI Universal, administradora que posee un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos.
- Administradora perteneciente al Grupo Universal, que posee una amplia experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Baja diversificación global.
- Baja liquidez de cartera.
- Larga duración del Fondo, aunque consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

	06-Sep-23	31-Ene-24	26-Jul-24	31-Ene-25	29-Jul-25	2-Feb-26
Cuotas	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Dic-2023	Dic-2024	Nov-2025
Efectivo y Equivalente	7.689	110.851	13.443
Inversiones	504.113	306.531	1.251.623
Otros Activos	257	505.503	3.428
Total Activos	512.059	922.885	1.268.494
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	1.785	67.499	69.015
Total Pasivos	1.785	67.499	69.015
Patrimonio	510.274	855.386	1.199.479
Ingresos	14.313	300.304	49.733
Gastos	3.494	80.353	21.092
Utilidad (pérdida) Neta	10.819	219.950	28.641
Endeudamiento Global*	0,3%	7,9%	5,8%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	98,4%	33,2%	98,7%
Utilidad sobre Inversiones**	-	54,3%	4,0%
Utilidad sobre Ingresos	75,6%	73,2%	57,6%

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

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

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

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

ANÁLISIS:

- Esteban Peñailillo – 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.