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 Inmobiliario Universal II

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

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

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

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. 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; 6

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa; 6

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; 6

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. 7

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. 10

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. 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..... 14

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 en relación con el 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. 15

u) Otros..... 15

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

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

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

El Fondo podrá invertir hasta el cien por ciento (100%) de su Portafolio de Inversión en dólares de los Estados Unidos de América y hasta el

cuarenta por ciento (40%) de su Portafolio de Inversión en pesos dominicanos. En ese sentido, un mínimo de sesenta por ciento (60%) del Portafolio de Inversión deberá estar colocado en dólares de los Estados Unidos de América.

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

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

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

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

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

En caso de la venta de los proyectos inmobiliarios e inmuebles, el precio a ofertarse también deberá estar sustentado por 2 tasaciones realizadas por los profesionales descritos en el primer párrafo de esta

sección. El valor final de venta deberá ser igual o mayor que el monto de la tasación con el mayor valor.

A continuación, presentamos la siguiente tasación:

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

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

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

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

El informe del ejecutivo de control interno al **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 y la contabilización de los depósitos recibidos de clientes. 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 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 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 Activos Inmobiliarios en los cuales invierta el Fondo son: Incendio, Terremoto, Inundación, Huracanes, Todo Riesgo Construcción y Cualquier otra cobertura que sea requerida basado en el tipo de activo. **El valor asegurado de los activos debe ser revisado al menos una vez al año** al momento del vencimiento de la póliza de seguros y se ajustará de acuerdo con la valoración disponible al momento del vencimiento de cada póliza sobre sus inmuebles y de acuerdo a los

criterios establecidos por la SIMV con respecto a la valoración de los activos inmobiliarios.

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

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

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

En fecha 10 de junio del año 2024 la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana concedió una prórroga de 6 meses, de extensión a la fase pre-operativa del Fondo contados a partir del día **15 de junio del año 2024,** para el inicio de la etapa operativa del Fondo, la cual finalizo el día **15 de diciembre del 2024.** Esto dio inició a la Fase Operativa el cual tendrá un Período de Adecuación para su política de inversión de hasta 3 años, es decir hasta el **15 de diciembre del 2027.**

Dentro de las Prohibiciones de Inversión, Limitaciones y Restricciones Aplicables a las Inversiones del Fondo de Inversión este **no podrá invertir en:** La adquisición de cualquier Activo a una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. La adquisición de Activos Inmobiliarios, Opciones de Compra sobre Bienes Inmuebles, Proyectos Inmobiliarios y cualquier otro Activo a personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo. Valores de renta fija y/o renta variable emitidos por personas vinculadas a cualquier miembro del Comité de Inversiones del Fondo. Activos no permitidos ni especificados en el presente Reglamento Interno, conforme a los

límites de diversificación establecidos en la sección de Política de Diversificación del presente Reglamento Interno.

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

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 10,000 cuotas

Se compone de montos unitario 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 **5,039** cuotas, equivalentes a **US$5,039,000.00.** En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Segundo Tramo de 3,854 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de US$1,000 cada una para un total de US$3,854,000.

Total de cuotas de participación colocadas **3,854** cuotas, equivalentes a **US$3,854,000.00.** En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Total de cuotas colocadas al **31 de diciembre 2025: 8,893 cuotas**
Fecha de vencimiento del Fondo: **29 de noviembre del 2049.**

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

	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 inmobiliarios, con una nula vacancia y con una buena capacidad de generación de flujos. Asimismo, que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece a Grupo Universal, un importante grupo económico del país. En contrapartida, la calificación se sustenta en una cartera en etapa de formación, con una baja diversificación global, en la larga duración del Fondo, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, 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 operación.

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 limites:

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

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

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

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

Requerimientos / *Estatus*:

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

1) La composición del portafolio de inversión;

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

3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el 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: 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, debito, 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. **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.

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 al 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).

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

- **Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Aportantes:** 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 **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 Capitulo III, Remisión de Información Periódica, Articulo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Octubre	Noviembre	Diciembre
Patrimonio (USD)	5,200,675.67	5,233,967.74	9,399,991.53

- 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
10/13/2025	03-2025-006191	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA RENTABILIDAD OBTENIDA PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II CORRESPONDIENTE AL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2025 EN COMPARACIÓN CON LA TASA DE INTERÉS ACTIVA PROMEDIO PONDERADA PREFERENCIAL HIPOTECARIO

10/15/2025	03-2025-006314	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA RENTABILIDAD OBTENIDA PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II CORRESPONDIENTE AL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2025 EN COMPARACIÓN CON LA TASA DE INTERÉS ACTIVA PROMEDIO PONDERADA PREFERENCIAL HIPOTECARIO
11/5/2025	03-2025-006757	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMÚN DE APORTANTES FONDO SIVFIC-69
11/17/2025	03-2025-007085	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA RENTABILIDAD OBTENIDA PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II CORRESPONDIENTE AL MES DE OCTUBRE DEL 2025 EN COMPARACIÓN CON LA TASA DE INTERÉS ACTIVA PROMEDIO PONDERADA PREFERENCIAL HIPOTECARIO
12/12/2025	03-2025-007461	INDICADOR DE COMPARACIÓN RENDIMIENTO FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II (SIVFIC-069)
12/24/2025	03-2025-007603	INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL SEGUNDO TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II.
12/24/2025	03-2025-007604	AVISO DE COLOCACION PRIMARIA VALIDO PARA EL SEGUNDO TRAMO DEL PROGRAMA DE EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II.
12/29/2025	03-2025-007625	FINALIZACIÓN DEL PERIODO DE COLOCACION DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DEL SEGUNDO TRAMO E INICIO DEL MERCADO SECUNDARIO DEL FONDO DE INVERSION

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL II

INFORME SEMESTRAL – FEBRERO 2026

	29.Jul.2025	2.Feb.2026
Cuotas	BBBfa(N)	BBBfa(N)

** Detalle de clasificaciones en Anexo.*

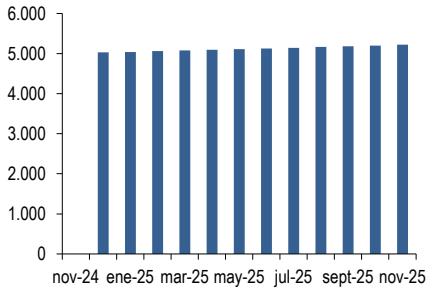
INDICADORES FINANCIEROS

	Dic.24	Nov.25
Activos administrados (MUS$)	5.107	5.359
Patrimonio (MUS$)	5.034	5.224
Valor Nominal Cuota (US$)	999,0	1.036,71
Rentabilidad Acumulada Cuota	0,00%*	3,78%**
Dividendo por Cuota (US$)	0	0
N° de Cuotas	5.039	5.039

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 2024 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.
**Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, en diciembre 2024.*
*** Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior (incluye dividendos).*

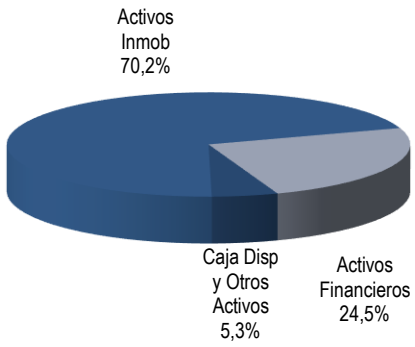
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares



ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO

A noviembre 2025



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

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

FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II (SIVFIC-069) responde a una adecuada proporción actual de activos inmobiliarios, con una nula vacancia y con una buena capacidad de generación de flujos. Asimismo, que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece a Grupo Universal, un importante grupo económico del país. En contrapartida, la calificación se sustenta en una cartera en etapa de formación, con una baja diversificación global, en la larga duración del Fondo, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de activos.

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

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo está orientado a la generación de ingresos periódicos a largo plazo mediante la venta, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana destinados a distintos sectores económicos. Además, el Fondo puede invertir en proyectos inmobiliarios.

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

El Fondo inició sus operaciones en noviembre de 2024. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de US$5,2 millones, equivalente a cerca de un 0,7% del total de fondos inmobiliarios en dólares. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

En diciembre 2025 se colocaron 3.854 cuotas adicionales.

CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre de 2025 la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 70,2% del total de activos y se componía de 6 locales comerciales, ubicados en Plaza Paseo Puerto Plaza, en el sector Bayardo, ciudad de San Felipe de Puerto Plaza. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel nulo, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 82,9% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una baja diversificación.

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

GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

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

No se han repartido dividendos durante la vigencia del fondo.

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

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 2,6% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 20% del patrimonio. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán otorgarse como garantías por los préstamos incurridos.

El Fondo puede endeudarse en dólares estadounidenses o en pesos dominicanos. Dichos financiamientos deberán ser otorgados por entidades de intermediación financiera nacionales y/o extranjeras, reguladas por la Superintendencia de Bancos de República Dominicana o su equivalente en el extranjero.

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 3,7%, que en términos anualizados corresponde a un 1,2%.

VENCIMIENTO DEL FONDO

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

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

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

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 CLASIFICACION
FORTALEZAS
▪ Adecuada proporción actual de activos inmobiliarios.
▪ Nula vacancia.
▪ Buena capacidad de generación de flujos.
▪ Fondo gestionado por AFI Universal, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos.
▪ Administradora perteneciente a Grupo Universal, que posee una amplia experiencia en el mercado financiero y asegurador de República Dominicana.
RIESGOS
▪ Cartera en etapa de formación.
▪ Baja diversificación global de cartera.
▪ Larga duración del Fondo, consistente con su objetivo de inversión.
▪ Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
▪ Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
▪ Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de activos.

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

	Sep-22	15-May-23	28-Jul-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)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic-2024	Nov-2025
Efectivo y Equivalente	1.287	179
Inversiones	3.760	5.075
Otros Activos	60	104
Total Activos	5.107	5.359
Pasivos Financieros	-	-
Otros Pasivos	74	135
Total Pasivos	74	135
Patrimonio	5.034	5.224
		-
Ingresos	18	329
Gastos	13	135
Utilidad (pérdida) Neta	5	194
Endeudamiento Global*	1,5%	2,6%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	73,6%	94,7%
Utilidad sobre Inversiones**	-	4,8%
Utilidad sobre Ingresos	26,2%	59,0%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EEFF auditados a diciembre 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).

EQUIPO DE 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.

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