

Santo Domingo, D.N
4 de febrero 2026.

Señor
Ernesto A. Bournigal Read
Superintendente
Superintendencia de Valores de la República Dominicana
Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue

Atención: **Sra. Olga Nivar**
Directora de Oferta Pública

Copia a: **Sra. Elianne Vilchez Abreu**
Gerente General, Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A.
(BVRD)

Referencia: Hecho relevante Actualización de calificación de riesgos del Fondo de Inversión
Cerrado Inmobiliario Universal I (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 No. SIVAF-009, en calidad de gestora del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-032, en cumplimiento con el artículo 241 y 354 de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, y el reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado (R-CNMV-2022-10-MV) en su artículo 22, sobre otras clasificaciones de hechos relevantes en la sección "b", esta sociedad tiene a bien notificar como hecho relevante el informe semestral de Calificación de Riesgos correspondiente al período julio-diciembre 2025, emitido por **Feller Rate Calificadora de Riesgo**. El cual ratifica la calificación de Riesgo de Crédito "**A+fa**" asignada al Fondo. Anexamos a la presente el referido informe.

Se despide atentamente,



Diego Mera
Vicepresidente Ejecutivo

Anexos: Citados. -

29. Jul. 2025 2. Feb. 2026

Cuotas A+fa A+fa

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Dic.23 Dic.24 Nov.25

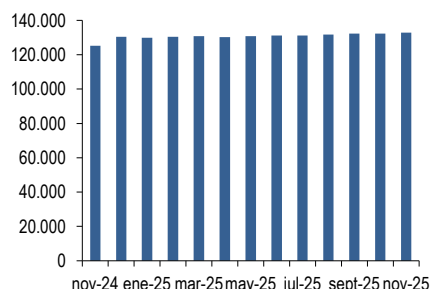
Activos administrados (MUS\$)	125.197	133.003	140.043
Patrimonio (MUS\$)	122.903	130.419	132.916
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.229,0	1.304,2	1.329,16
Rentabilidad Acumulada Cuota*	8,7%	9,1%	4,27%
Dividendo por Cuota (US\$)	44,0	34,0	30,0
N° de Cuotas (miles)	100.000	100.000	100.000

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 noviembre 2025.

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

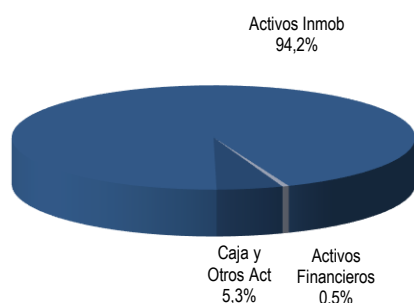
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

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.

FUNDAMENTOS

La calificación otorgada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032) en "A+fa" se sustenta en una cartera madura y adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta proporción de activos inmobiliarios, con una alta 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 un menor índice ajustado en relación con el segmento comparable, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, el mercado de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. 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 2018. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de US\$132,9 millones, equivalente a cerca de un 18,7% del total de fondos inmobiliarios en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia levemente al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 6,1%, lo que fue explicado por revalorización de activos, que mitigó la caída por distribución de dividendos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre de 2025, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 94,2% del total de activos y se componía de 10 propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel acotado, cercana al 2,0%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan el 59,8% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una moderada diversificación.

— GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

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

Durante el año 2024 el Fondo repartió dividendos de US\$34 por cuota y en 2025 ha repartido US\$30 por cuota adicionales. Mediante hecho relevante, la Administradora informó durante diciembre 2025 la distribución de US\$5 por cuota, a pagar durante enero de 2026.

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

— ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 5,4% del patrimonio y correspondían a deudas financieras y en menor medida distintas cuentas operativas.

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.

— DESEMPEÑO DEL FONDO

Entre noviembre de 2022 y noviembre de 2025, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 29,5%, lo que corresponde a un retorno de 9,0% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio superior al segmento, aunque con mayor volatilidad, lo que se tradujo en un índice ajustado por riesgo inferior.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

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.

— 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 CLASIFICACION**FORTALEZAS**

- Cartera madura y adecuada sus límites reglamentarios.
- Alta proporción actual de activos inmobiliarios.
- 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.
- 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.

	27-Ene-23	28-Jul-23	31-Ene-24	26-Jul-24	31-Ene-25	29-Jul-25	2-Feb-26
Cuotas	Afa	Afa	Afa	Afa	Afa	A+fa	A+fa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de dólares

	Dic- 2022	Dic- 2023	Dic- 2024	Nov- 2025
Efectivo y Equivalente	197	879	1.985	2.508
Inversiones	115.313	120.646	127.154	132.613
Otros Activos	3.488	3.674	3.864	4.923
Total Activos	118.999	125.197	133.003	140.043
Pasivos Financieros	-	-	-	5.028
Otros Pasivos	1.623	2.294	2.584	2.099
Total Pasivos	1.623	2.294	2.584	7.127
Patrimonio	117.376	122.903	130.419	132.916
Ingresos	14.706	8.527	15.508	8.482
Gastos	2.546	-1.399	4.592	2.885
Utilidad (pérdida) Neta	10.878	9.926	10.916	5.597
Endeudamiento Global*	1,4%	1,9%	2,0%	5,4%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	3,8%
Inversiones sobre activos	96,9%	96,4%	95,6%	94,7%
Utilidad sobre Inversiones**	9,7%	8,4%	8,8%	4,7%
Utilidad sobre Ingresos	74,0%	116,4%	70,4%	66,0%

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 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.