

Santo Domingo, D.N
04 febrero 2026.

Señor
Ernesto A. Bournigal Read
Superintendente
Superintendencia del Mercado 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 II (SIVFIC-069)

Estimados señores,

Luego de saludarles, la **Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal S.A.** (AFI Universal), inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVAF-009, en calidad de gestora del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-069, 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 "**BBBfa (N)**" 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 | 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 |

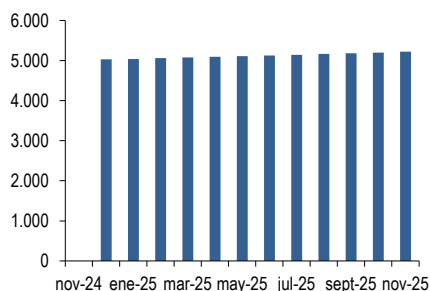
Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2024 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

*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).

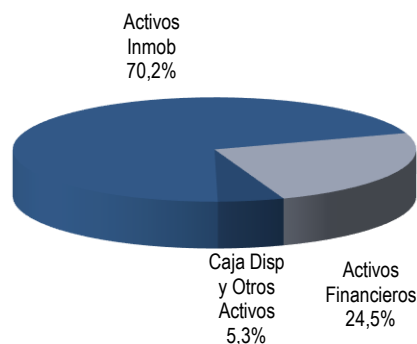
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

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.

— 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

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.

| | 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.