

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 I

Número de Registro en la Superintendencia de Valores SIVFIC-032

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

Dirección:

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

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	3
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora;.....	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;.....	7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;.....	7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;.....	7
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).....	9
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	10
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	12
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	12
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	13



m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. 16

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión..... 16

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).
16

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 16

q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo del Fondo.....17

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).....17

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación con el fondo de inversión.....17

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.....17

u) Otros..... 18



INFORME

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

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

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

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores 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 registro de la SIMV bajo el número SIVAF-009 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

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

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

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

instrumentos financieros, como valores de oferta pública de renta fija y variable, así como otros valores o bienes que autorice la Superintendencia mediante norma de carácter general.

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

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

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

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

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



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

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

Las tasaciones actualizadas de los inmuebles del Fondo son las siguientes:

Inmuebles	Reconocimiento inicial		Valor USD Tasación 2024	Valor USD Tasación 2025
	Fecha Adquisición	Valor USD		
Torre Lincoln Mil57	28-sep-18	24,833,189.29	28,640,000.00	29,150,000.00
Torre Universal Punta Cana	1-jul-19	5,900,000.00	8,071,000.00	8,600,000.00
Torre Universal Santo Domingo	19-feb-20	25,000,000.00	29,000,000.00	31,300,000.00
Torre Universal Santiago (Pisos 1B, 4A, 5A Y 6A)	30-nov-20	11,410,000.00	14,149,400.00	14,811,400.00
Edificio Parque Corporativo GES	26-feb-21	6,800,000.00	9,010,600.00	9,410,000.00
Edificio Universal Zona Oriental	26-feb-21	5,500,000.00	7,268,500.00	7,567,300.00
Edif. Seguros Universal (Av. Lope de Vega)	23-jul-21	11,450,000.00	14,393,700.00	14,966,800.00
Galerías 44	12-nov-21	11,200,000.00	13,000,000.00	13,600,000.00
Plaza Paseo Puerto Plata, Sector Bayardo, República Dominicana	19-dic-24	1,250,000.00	1,256,300.00	1,313,000.00
Locales L-N1-08, L-N1-13 (13a y 13b), L-N2-12, L-N2-14 y L-N2-15, L- N2-05, L-N2-06, L-N2-L-N1-17 Plaza Paseo 27 Sector Colinas.	7-ago-25	5,147,133.21	-	7,200,000.00
Total (USD)		108,490,322.50	124,789,500.00	137,918,500.00

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

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



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

Con base en el informe emitido al **31 de diciembre del 2025**, se concluye que la Administradora ha cumplido con lo dispuesto en el Reglamento Interno del Fondo, según la información proporcionada por las áreas correspondientes y validada por los procedimientos de control interno establecidos.

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

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

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

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

f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;

Durante el trimestre en cuestión la Administradora del Fondo nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como Representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a



las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno y Normativas del Mercado.

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

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

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

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

INMUEBLE	POLIZA #	COBERTURA	VIGENCIAS	SUMA ASEGURADA
Lincoln 1057	01-143647	Propiedad Muebles e Inmuebles, Edificación y Maquinarias y equipos.	Desde 31/12/2025 Hasta 31/12/2026	21,546,253.36
Punta Cana				4,122,526.80
Torre Universal STGO.				14,997,340.96
Torre Universal SD.				21,531,245.75
Galerías 44				7,508,838.95
Zona Oriental				4,454,562.66
Edificio Ges				3,932,613.25
Centro de Servicios Lope de Vega				2,795,112.37
Oficina Paseo Puerto Plata				337,353.70
Oficina Banco Popular (Paseo 27)				1,006,826.84
Oficina Seguros Universal (Paseo 27)				334,273.22
Local Tacol Bell (Paseo 27)				491,401.25
Local L-N2-12 Desocupado				663,491.74
Local Starbucks y Lo Muyayo				1,180,702.47

Lab Referencia Local L-N2-15				2,325,631.03
L-N2-14 Lab. Referencia				616,773.29
TOTAL USD\$				87,844,947.64

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

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

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

A la fecha de corte del presente informe es decir a **diciembre 2025**, se realizó la revisión de la composición del portafolio del Fondo en base a la información recibida por la Administradora del fondo, esto con el objetivo de verificar su alineación con los límites de diversificación establecidos en el Reglamento Interno. A continuación, se detalla la verificación:

Por Tipo	Límite Reglamentario	Cumplimiento
Por Tipo de Instrumento		
En depósitos en cuentas bancarias de ahorro y/o corrientes de entidades de intermediación financieras.	0% a 20%	✓
Valores representativos del sector privado, inscritos en el Registro del Mercado de Valores.	0% a 20%	✓
Por Inversiones Inmobiliarias		
Inversión mínima en activos inmobiliarios	80% a 100%	✓
Por activo inmobiliario individual	0% a 65%	✓
Por arrendatario o usuario de inmuebles	0% a 65%	✓
Total arrendatario por grupo	0% a 100%	✓



Por arrendatario o usuario de inmuebles grupo de riesgo (filiales, casa matriz, etc.) (Sin calificación)	0% a 65%	✓
Por arrendatario o usuario de inmuebles grupo de riesgo (filiales, casa matriz, etc.)	0% a 65%	✓
Por arrendatario o usuario de inmuebles grupo de riesgo (filiales, casa matriz, etc.) si tiene calificación de riesgo grado de inversión.	0% a 100%	✓
Por Tipo de Inmueble		
Torres empresariales y corporativas	0% a 100%	✓
Por Tipo de Moneda		
Peso dominicano (RD\$)	0% a 20%	✓
Dólar estadounidense (USD)	0% a 100%	✓
Por Concentración		
Emisor, Grupo Financiero o económico en inversiones fuera del sector inmobiliario	0% a 20%	✓
Por Tipo de Emisor		
Misma emisión de valores de deuda de oferta pública.	0% a 40%	✓

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

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

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

Primer Tramo de 25,000 cuotas

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



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

Segundo Tramo de 15,000 cuotas

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

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

Tercer Tramo de 25,000 cuotas

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

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

Cuarto Tramo de 10,000 cuotas

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

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

Quinto Tramo de 27,056 cuotas

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



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

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

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

Calificación de Riesgo – Feller		
Rate		
Cuotas	Julio 2025	Febrero 2026
	A+fa	A+fa

La calificación otorgada a las cuotas del Fondo 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.

Ver **anexo** reporte.

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral**.

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.



A la fecha de realización del presente Informe, pudimos comprobar que el fondo cumple con los límites de endeudamiento establecidos en su reglamento interno, **pues a la fecha corte del presente informe el Fondo no se encuentra endeudado.**

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

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

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

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

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

Requerimientos / Estatus:

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

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



- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y
- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

Mensual: 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 compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra



dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2024.**

- Memoria Anual de los Fondos de Inversión. **A diciembre 2024.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **A diciembre 2024.**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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:** El 100% de las ganancias líquidas se distribuirán a los aportantes del fondo en dólares estadounidenses. En el caso de que el comité de inversiones decida no distribuir beneficios según lo dispuesto, deberá ser informado como un hecho relevante. Por otro lado, en caso de que el fondo no reciba beneficios no se distribuirán dividendos a favor de los aportantes por la que no será necesaria su publicación relevante.
 - La Administradora informó que el día 11 de diciembre del 2025, el Comité de Inversiones en reunión ordinaria, conoció las ganancias líquidas del Fondo correspondientes al corte del 31 de diciembre del año 2025. En ese sentido, **los miembros del Comité de Inversiones del Fondo aprobaron por unanimidad de votos la distribución de US\$500,000.00 o US\$5.00 por cuota** a los aportantes con derecho a recibir beneficios al cierre del día hábil al pago efectivo de los dividendos el día 15 de enero de 2026.
- **Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes del Fondo:** celebrada mediante videoconferencia el día 21 de abril del año 2025.
- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **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.

	Octubre	Noviembre	Diciembre
Patrimonio (USD)	132,373,999.92	132,915,669.43	139,225,846.49

- 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	03-2025-006189	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA RENTABILIDAD OBTENIDA PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I, CORRESPONDIENTE AL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2025 EN COMPARACIÓN CON LA TASA PRIME ANUAL DE ESTADOS UNIDOS, PUBLICADA POR FED PRIME RATE
11/5/2025	03-2025-006753	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE COMÚN DE APORTANTES FONDO SIVFIC-032
11/17/2025	03-2025-007083	AFI UNIVERSAL NOTIFICA LA RENTABILIDAD OBTENIDA PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I CORRESPONDIENTE AL MES DE OCTUBRE DEL 2025 EN COMPARACIÓN CON LA TASA PRIME ANUAL DE ESTADOS UNIDOS, PUBLICADA POR FED PRIME RATE
12/12/2025	03-2025-007460	INDICADOR DE COMPARACIÓN DEL RENDIMIENTO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I (SIVFIC-032).
12/18/2025	03-2025-007541	HECHO RELEVANTE SOBRE LA DECISION DE DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I, CORRESPONDIENTE AL CORTE DE DICIEMBRE DE 2025

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Aportantes



29. Jul. 2025 2. Feb. 2026

Cuotas A+fa A+fa

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Dic.23 Dic.24 Nov.25

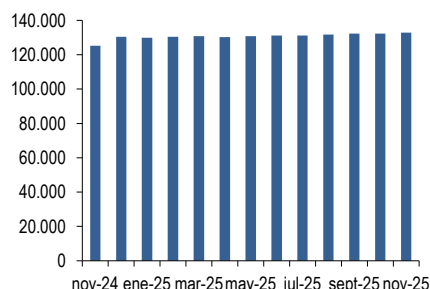
Activos administrados (MUS\$)	125.197	133.003	140.043
Patrimonio (MUS\$)	122.903	130.419	132.916
Valor Nominal Cuota (US\$)	1.229,0	1.304,2	1.329,16
Rentabilidad Acumulada Cuota*	8,7%	9,1%	4,27%
Dividendo por Cuota (US\$)	44,0	34,0	30,0
N° de Cuotas (miles)	100.000	100.000	100.000

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).

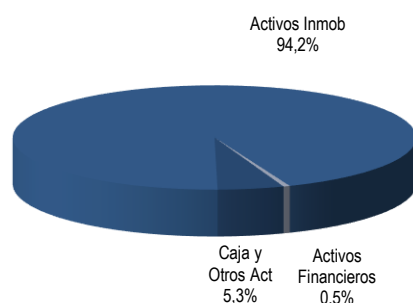
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

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.