

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-26	A+fa	
Feb-26	A+fa	

Feller Rate mantiene en “A+fa” la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I.

30 JULY 2026 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en “A+fa” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (SIVFIC-032) tiene como objetivo generar ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios ubicados en República Dominicana, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles destinados a distintos sectores económicos.

La calificación “A+fa” asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera madura y adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta proporción de activos inmobiliarios, una alta capacidad de generación de flujos y una acotada vacancia. 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 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.

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 mayo de 2026 gestionó un patrimonio de US\$140 millones, equivalente a cerca de un 18,9% del total de fondos inmobiliarios en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 7,3%, lo que fue explicado por revalorización de activos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 93,4% del total de activos y se componía de diez propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel acotado, alcanzando un 2,0%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 62,7% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una moderada diversificación.

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una alta generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos periódicamente. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. Durante el año 2025 el Fondo repartió dividendos de US\$31 por cuota y en 2026 (hasta el cierre de mayo) ha repartido US\$10 por cuota adicionales.

El Fondo ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 5,2% del patrimonio y correspondían a deudas financieras y, en menor medida, a 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.

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 28,7%, lo que corresponde a un retorno de 8,8% 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.

El Fondo tiene vencimiento en agosto de 2033, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que forman su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

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. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a los activos, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400