



# Informe de Memoria Anual y de Verificación del Cumplimiento Regulatorio

*Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de  
Viviendas en la República Dominicana I 2025*



*SOCIEDAD ADMINISTRADORA  
DE FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL*  
INFORME DE MEMORIA ANUAL

Informe de memoria anual y  
de verificación del  
cumplimiento regulatorio

**Fondo de Inversión Cerrado  
de Desarrollo de Viviendas  
en la República Dominicana I**

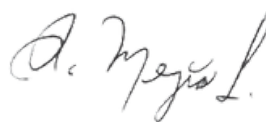
**FONDO DE INVERSIÓN  
CERRADO DE DESARROLLO  
DE VIVIENDAS EN LA  
REPÚBLICA DOMINICANA I  
2025**

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

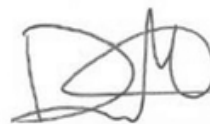
El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I** durante el año 2025.

El firmante se hace responsable por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con la normativa del Mercado de Valores Dominicano.

Elaborado por:



RAFAEL MEJÍA LAUREANO  
Director de Inversiones



DIEGO LUIS MERA FERNÁNDEZ  
Vicepresidente Ejecutivo AFI Universal

**República Dominicana**  
**Abril 2026**

## ACERCA DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO

### I. DATOS GENERALES DEL FONDO CERRADO

#### i. Denominación

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (en adelante “El Fondo”).

#### ii. Objetivo de inversión y política de inversiones

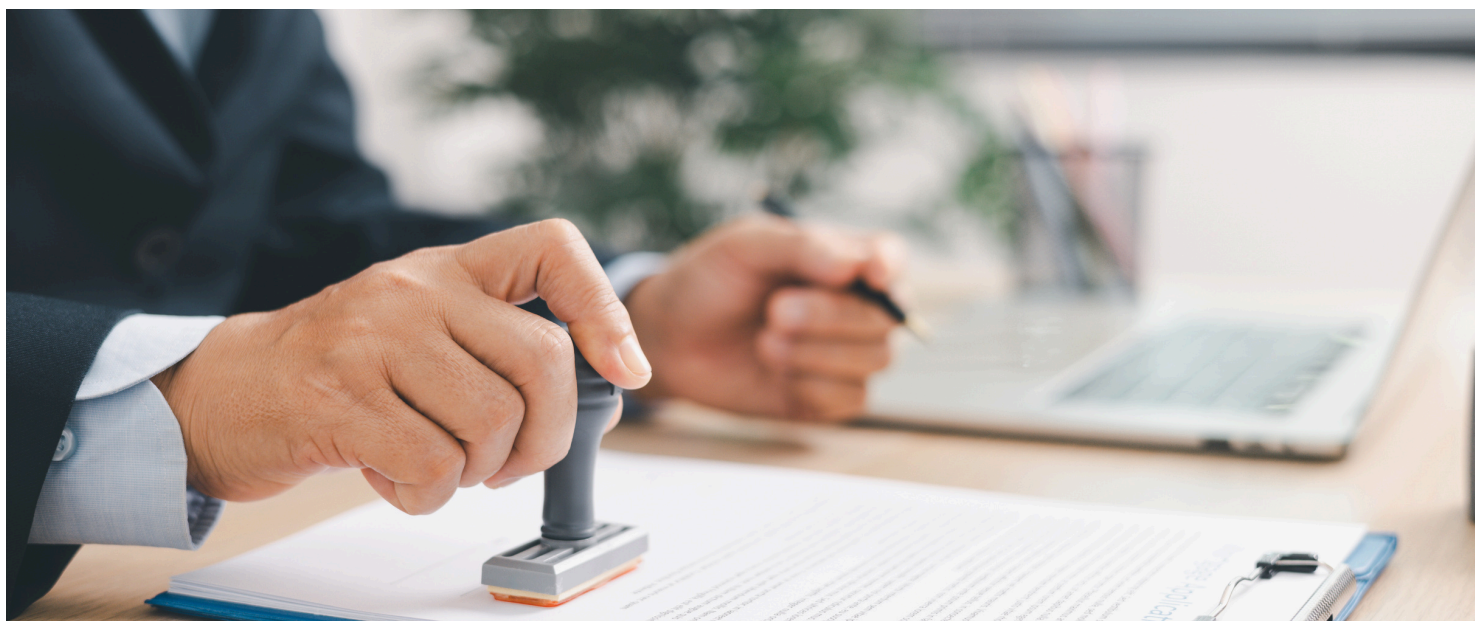
El Objeto del Fondo es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión de un mínimo de sesenta por ciento (60%) y hasta un máximo del cien por ciento (100%) del portafolio de inversión en valores representativos de capital y valores representativos de deuda no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de entidades objeto de inversión y fideicomisos, domiciliados en la República Dominicana, que participen directa o indirectamente en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana, en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas. Con este objeto se busca promover en la población general de la República Dominicana el acceso a una vivienda.

Adicionalmente, como parte de su política de inversión, el Fondo podrá invertir un mínimo de cero por ciento (0%) y hasta un máximo del cuarenta por ciento (40%) del variable de oferta pública, activos inmobiliarios y opciones de compra sobre inmuebles ubicados en el territorio nacional, proyectos inmobiliarios, cuotas de participación en otros fondos de inversión abiertos y cerrados, depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y valores representativos de capital y deuda no inscritos en el RMV, de entidades y fideicomisos que participen en los sectores comercio, industria, eléctrico, logística, transporte, educación, turismo, salud, telecomunicaciones, agropecuaria y zonas francas.

El Fondo podrá invertir los activos del Fondo en pesos dominicanos hasta un cien por ciento (100%) del portafolio de inversión y hasta un treinta por ciento (30%) del portafolio de inversión en dólares de los Estados Unidos de América.

#### iii. Plazo de duración del fondo

El Fondo tiene un plazo de vigencia de veinticinco (25) años a partir de la fecha de emisión única a generarse del Programa de Emisiones. La fecha de vencimiento del Fondo es el 25 de agosto de 2046.



#### iv. Datos relativos a su inscripción en el Registro

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-056 conforme a la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 29 de abril de 2021, R-SIMV-2021-12-FI e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-32-35863-5.

#### v. El valor nominal de la cuota y el número de cuotas emitidas

El monto del Programa de Emisión Única es por hasta Cuatro Mil Millones de pesos dominicanos con cero centavos (RD\$4,000,000,000.00). El valor nominal de las cuotas de participación del programa de emisión del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo es de cien mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$100,000.00) y el monto mínimo de suscripción inicial es de cien mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$100,000.00).

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo cuenta con veintiocho mil cuarenta (28,040.000000) cuotas de participación emitidas y en circulación.

#### vi. Relación de todos los miembros del Comité de Inversiones y el Representante Común de Aportantes del Fondo

Comité de Inversiones

NOMBRE	CARGO	DERECHO
Marino Antonio Ginebra Hurtado	Presidente	Voto
Diego Luis Mera Fernández	Miembro	Voto
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro	Voto
Rafael Mejía Laureano	Administrador del Fondo y Miembro Comité Inversiones	Voz sin voto

#### MARINO ANTONIO GINEBRA HURTADO

Accionista y ejecutivo de Corporación América S.A. (República Dominicana), compañía que creó las empresas Seguros América S.A. y La América S.A. de la cual se desempeñó como Vicepresidente Ejecutivo por más de 25 años.

Empresario de larga trayectoria que ha presidido algunos de los más importantes gremios empresariales del país, entre los que podemos mencionar: la presidencia de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y la presidencia del Consejo de Directores de FINJUS.



#### JULIO BUSTAMANTE JERALDO

Abogado con amplia experiencia en la academia, en el sector empresarial, en consultoría en Chile y Latinoamérica y en instituciones como el BID, la CEPAL y el Banco Mundial. Se desempeñó como Superintendente de Pensiones de Chile por diez años. En la actualidad es miembro de Juntas Directivas de diferentes compañías en Latinoamérica.

Actualmente es miembro de Juntas Directivas de diferentes compañías en Latinoamérica, entre ellas la de la Universidad Andrés Bello en Chile.





### **DIEGO LUIS MERA FERNÁNDEZ**

Profesional con más de 8 años de experiencia en la banca comercial y el sector financiero, llevando a cabo estructuraciones de financiamiento de proyectos, reestructuraciones y asesorías en procesos de fusiones y adquisiciones.

## **REPRESENTANTE COMÚN DE APORTANTES**

### **SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS**

Salas, Piantini & Asociados es una firma de Consultoría Financiera, Fiscal y Auditoría debidamente registrada en la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y el Instituto de Contadores Públicos Autorizados.

Sus servicios de Finanzas, Auditoría Externa o Interna y Contables tienen como valor agregado sin costo adicional los servicios de impuestos (Cumplimiento, Precios de Transferencia y Planificación Fiscal).



### **MIGUEL JAVIER HULLER**

Ejecutivo de alto nivel con más de 25 años de experiencia en servicios financieros (áreas de finanzas, negocios, control y funciones de soporte), especializado en finanzas (director financiero, estrategia, planificación, contabilidad, gestión de gastos, transformación empresarial, tesorería).

Banca minorista, digital, tarjetas y pagos, gestión de pérdidas y ganancias, gestión de productos y segmentos, inteligencia empresarial. Gran capacidad para rediseñar y gestionar procesos de transformación empresarial, estrategia y ejecución. Experiencia en fusiones y adquisiciones, experiencia internacional en Canadá, Latinoamérica y el Caribe. Formó parte del comité de inversiones hasta el 19 de agosto 2025.

## **vii. Datos relativos al administrador del fondo de inversión**



### **RAFAEL MEJÍA LAUREANO**

Licenciado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra con Maestría en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo. Cuenta con más de veinticinco años de experiencia profesional en temas de valoración, negociación y administración de inversiones y sus riesgos. Posee estudios de Especialización en Gestión de Inversiones, Desarrollo de Modelos Financieros, Economía y formación adicional orientada a la creación y administración de carteras de inversión, riesgos y valoración de activos financieros de acuerdo al perfil del inversionista y sus necesidades.

## **viii. Datos relativos a los Asesores de Inversión**

No Aplica.

## **ix. Custodio del Fondo de Inversión**

El custodio del Fondo en **CEVALDOM DEPÓSITO CENTRALIZADO DE VALORES, S. A.**, sociedad comercial debidamente organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, R.N.C. No. 1-30-03478-8, con su domicilio y asiento social en la calle Rafael Augusto Sánchez No. 86, en el edificio Roble Corporate Center, Piso 3, Ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su Presidente del Consejo de Administración, la señora Laura Hernández. Es una sociedad comercial autorizada por el Consejo Nacional de Valores según su Primera Resolución del 6 de marzo de 2004 y su Cuarta Resolución del 26 de enero de 2005 para ofrecer los servicios de Depósito Centralizado de Valores, conforme a la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de República Dominicana y sus normas complementarias, y, por tanto, para prestar el servicio de registro, custodia, transferencia, compensación y liquidación de Valores.

El capital accionario de **CEVALDOM** se detalla a continuación:

Accionista	Cantidad de acciones	Participación
Bolsa y mercados de valores de la República Dominicana, S.A.	344,970	34.00109%
Banco de Reservas de la República Dominicana - Banco Múltiple, S.A.	304,385	30.00094%
Banco Múltiple BHD, S.A.	121,741	11.99909%
Banco Popular Dominicano, S.A. Banco Múltiple	121,739	11.99890%
Rizek, C. Por A.	51,793	5.10485%
Alpha Sociedad de Valores, S.A. Puesto de Bolsa	34,971	3.44683%
Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A. (Parval)	34,971	3.44683%
Otros accionistas	15	0.00148%
<b>Total</b>	<b>1,014,585</b>	<b>100.00000%</b>

## x. Política de Distribución de Dividendos

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

En los casos de que no exista o la distribución sea parcial los aportantes reconocen que el Comité de Inversiones podrá instruir a la Sociedad Administradora a distribuir los beneficios. Los beneficios retenidos tanto del período, como de períodos anteriores, serían reinvertidos para cubrir las necesidades del Fondo, para ampliar la capacidad de inversión del Fondo, considerando las condiciones del mercado y las oportunidades de inversión del momento, o para ser distribuidos a los aportantes, de acuerdo a lo que disponga el Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismos según las condiciones anteriormente (generación y monto de beneficios líquidos, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado), en la reunión del Comité correspondiente al primer trimestre de cada año fiscal.

En todo caso, la Sociedad Administradora informará mediante Hecho Relevante para fines de conocimiento de los aportantes y futuros inversionistas:

- Si no se generaron beneficios líquidos y no se pagará distribución;
- Si se generaron beneficios líquidos y el Comité decidió distribuir parcial o totalmente;
- Si se generaron beneficios líquidos y el Comité decidió retener los beneficios y su reinversión.

Forma de pago:

- Transferencia bancaria a nombre del Aportante, según sus instrucciones.

En otros casos, el Comité de Inversiones podría determinar la distribución de un monto específico de los beneficios líquidos acumulados.

La liquidación de dichas ganancias o rendimientos se realizará mediante transferencias electrónicas interbancarias por CEVALDOM a elección del inversionista a través de su intermediario de valores.

Los beneficios líquidos del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por los ingresos en efectivo recibidos por concepto de intereses y comisiones de las inversiones privadas que realizará y en segundo lugar por los intereses generados y pagados por los instrumentos financieros, que forman parte del Fondo. A los ingresos generados y descritos antes, se deducirán los gastos de administración del Fondo, así como la comisión de administración cobrada por AFI Universal descritas en el Folleto Informativo Resumido y el Reglamento Interno.

## II. DESCRIPCIÓN DE LAS OPERACIONES DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DURANTE EL EJERCICIO:

### i. Excesos de inversión y las inversiones no previstas

Fecha Inicio	Tipo de exceso	Concent.	Atribuible	Fecha Adecuación
25 Feb-25	Vinculados en AFI Universal	23.23%	Sí	26-Feb-25
26 Feb-25	Fondo no podrá mantener más del 50% del total de su liquidez en Fondos Abiertos (Sin Pacto de Permanencia) de una entidad vinculada a su Sociedad Administradora.	71.80%	Sí	10-Mar-25
10 Mar-25	Concentración de liquidez en cuentas corrientes/ahorro superior al 50% en entidades financieras vinculadas	94.75%	Sí	14-Mar-25
13 Mar-25	Liquidez (como porcentaje del patrimonio administrado). SIMV	0.53%	Sí	20-Mar-25
13 Mar-25	Emisor	35.51%	Sí	07-Nov-25
22 May-25	Liquidez (como porcentaje del patrimonio administrado). SIMV	0.85%	Sí	27-May-25
28 May-25	Liquidez (como porcentaje del patrimonio administrado). SIMV	0.85%	Sí	29-May-25
24 Jun-25	Liquidez (como porcentaje del patrimonio administrado). SIMV	0.88%	Sí	26-Jun-25

### ii. Duración fuera de los límites establecidos

No aplica.

### iii. Hechos importantes ocurridos

#### a. Fusiones, cambio de sociedad administradora, de custodio, modificación en la denominación del fondo, modificaciones durante el año al reglamento interno.

No aplica.

#### b. Cambios en los miembros del Comité de Inversiones y del Representante Común de Aportantes.

Los miembros del Consejo de Administración aprobaron la designación del Sr. Diego Luis Mera Fernández, cédula de identidad 001-1845684-7, en sustitución del Sr. Miguel Javier Huller en el comité de inversiones del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (SIVFIC-056).

#### c. Otros Hechos Relevantes

Según lo dispuesto en la Norma que establece las disposiciones generales sobre la información que se debe remitir periódicamente para el conocimiento de la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores, los organismos competentes y el público en general, se presentan los distintos hechos relevantes que ocurrieron durante el año 2025:

Fecha Recepción	Descripción Hecho Relevante	Materias que trata
17-ene-25	Modificación del reglamento interno y folleto informativo.	Otros hechos relevantes
29-ene-25	Inicio del periodo de colocación de las cuotas de participación del quinto tramo.	Otros hechos relevantes
29-ene-25	Aviso del periodo de colocación de las cuotas de participación del quinto tramo.	Otros hechos relevantes
31-ene-25	Finalización del periodo de colocación de las cuotas de participación del quinto tramo.	Otros hechos relevantes
31-ene-25	Actualización de la calificación de riesgos.	Calificación de riesgos
04-feb-25	Fin del plazo de adecuación.	Otros hechos relevantes
10-feb-25	Informe trimestral del representante común de aportantes.	Otros hechos relevantes
14-feb-25	Inicio del periodo de colocación de las cuotas de participación del sexto tramo.	Otros hechos relevantes
14-feb-25	Aviso del periodo de colocación de las cuotas de participación del sexto tramo.	Otros hechos relevantes
19-feb-25	Finalización del periodo de colocación de las cuotas de participación del sexto tramo.	Otros hechos relevantes
26-feb-25	Exceso en límite de vinculados.	Otros hechos relevantes
28-feb-25	Exceso en límite de liquidez.	Otros hechos relevantes
28-feb-25	Adecuación de exceso en límite de liquidez.	Otros hechos relevantes
28-feb-25	Rectificación del indicador de comparación de rendimiento.	Otros hechos relevantes
11-mar-25	Adecuación del 50% de total de la liquidez.	Otros hechos relevantes
13-mar-25	Exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
14-mar-25	Exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
14-mar-25	Exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
17-mar-25	Adecuación del exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
21-mar-25	Adecuación del exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
28-mar-25	Decisión sobre distribución de dividendos.	Otros hechos relevantes
24-abr-25	Resoluciones de la Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes.	Otros hechos relevantes
08-may-25	Informe trimestral del representante común de aportantes.	Otros hechos relevantes
26-may-25	Exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
28-may-25	Adecuación del exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
29-may-25	Exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes

Fecha Recepción	Descripción Hecho Relevante	Materias que trata
30-may-25	Adecuación del exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
10-jun-25	Resoluciones de la Asamblea General extraordinaria Anual de Aportantes.	Otros hechos relevantes
25-jun-25	Exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
27-jun-25	Adecuación del exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
24-jul-25	Inicio del periodo de colocación primaria de las cuotas de participación para el séptimo tramo.	Otros hechos relevantes
24-jul-25	Aviso del periodo de colocación primaria de las cuotas de participación para el séptimo tramo.	Otros hechos relevantes
29-jul-25	Actualización de la calificación de riesgos.	Calificación de riesgos
05-ago-25	Informe trimestral del representante común de aportantes.	Otros hechos relevantes
06-ago-25	Desestimación de colocación de las cuotas de participación del séptimo tramo.	Otros hechos relevantes
14-ago-25	Aviso del periodo de colocación de las cuotas de participación del séptimo tramo.	Otros hechos relevantes
14-ago-25	Aviso del periodo de colocación de las cuotas de participación del séptimo tramo.	Otros hechos relevantes
18-ago-25	Exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
19-ago-25	Finalización del periodo de colocación primaria de las cuotas de participación para el séptimo tramo.	Otros hechos relevantes
20-ago-25	Adecuación del exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
20-ago-25	Cambios en la composición del Consejo de Administración y Comité de Inversiones de los fondos.	Otros hechos relevantes
25-ago-25	Modificación de la resolución aprobatoria.	Otros hechos relevantes
05-nov-25	Informe trimestral del representante común de aportantes.	Otros hechos relevantes
07-nov-25	Modificación del reglamento interno y folleto informativo resumido.	Otros hechos relevantes
11-nov-25	Exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes

#### iv. Análisis y evolución de las operaciones del fondo

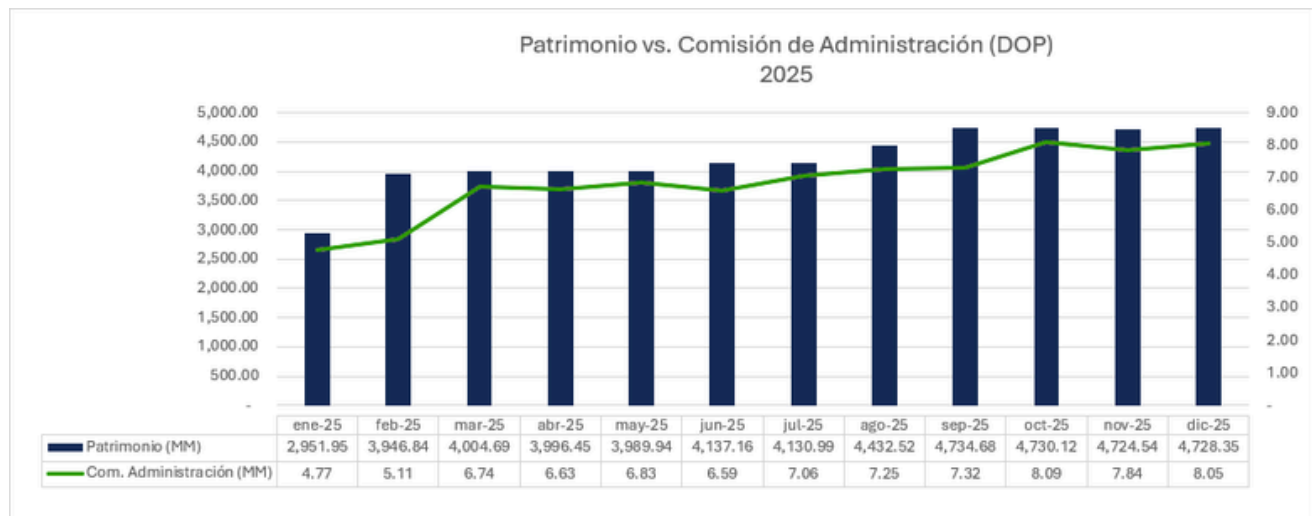
##### a. Origen de los principales ingresos y gastos del fondo

Por la naturaleza de su objeto, las inversiones que conforman el fondo durante el año 2025 generaron principalmente ganancias por valoración, alcanzando por este concepto un valor de RD\$ 654,705,205, lo que representa prácticamente la totalidad de los ingresos operacionales para el periodo correspondiente al año 2025. Por otro lado, el fondo contó con liquidez disponible suficiente para cubrir sus compromisos operacionales durante el periodo evaluado, lo que estuvo colocado en instrumentos financieros debidamente calzados con los compromisos asumidos por este.

Dentro de los principales gastos asumidos por el fondo podemos mencionar los relacionados con la comisión por administración y desempeño por RD\$ 97,398,804 (92.3%), y otros gastos operacionales que ascienden a RD\$ 8,075,120 (7.7%).

La comisión por administración máxima establecida en el Reglamento Interno del Fondo es de hasta dos por ciento (2%) anual, calculada sobre el activo total administrado del Fondo, y cobrada mensualmente. Así mismo, la comisión por desempeño máxima establecida en el Reglamento Interno del Fondo es de hasta veinte por ciento (20%) anual, calculada sobre el exceso de la rentabilidad del Fondo en relación con el Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark) establecido.

### b. Evolución del Patrimonio del Fondo (Datos en DOP)



### c. Rentabilidad del Fondo

Al corte del 31 de diciembre 2025 la rentabilidad anualizada del Fondo se presenta a continuación:

Rentabilidad de los últimos 30 días	Rentabilidad de los últimos 90 días	Rentabilidad de los últimos 180 días	Rentabilidad de los últimos 365 días
0.92%	-0.52%	13.76%	11.31%

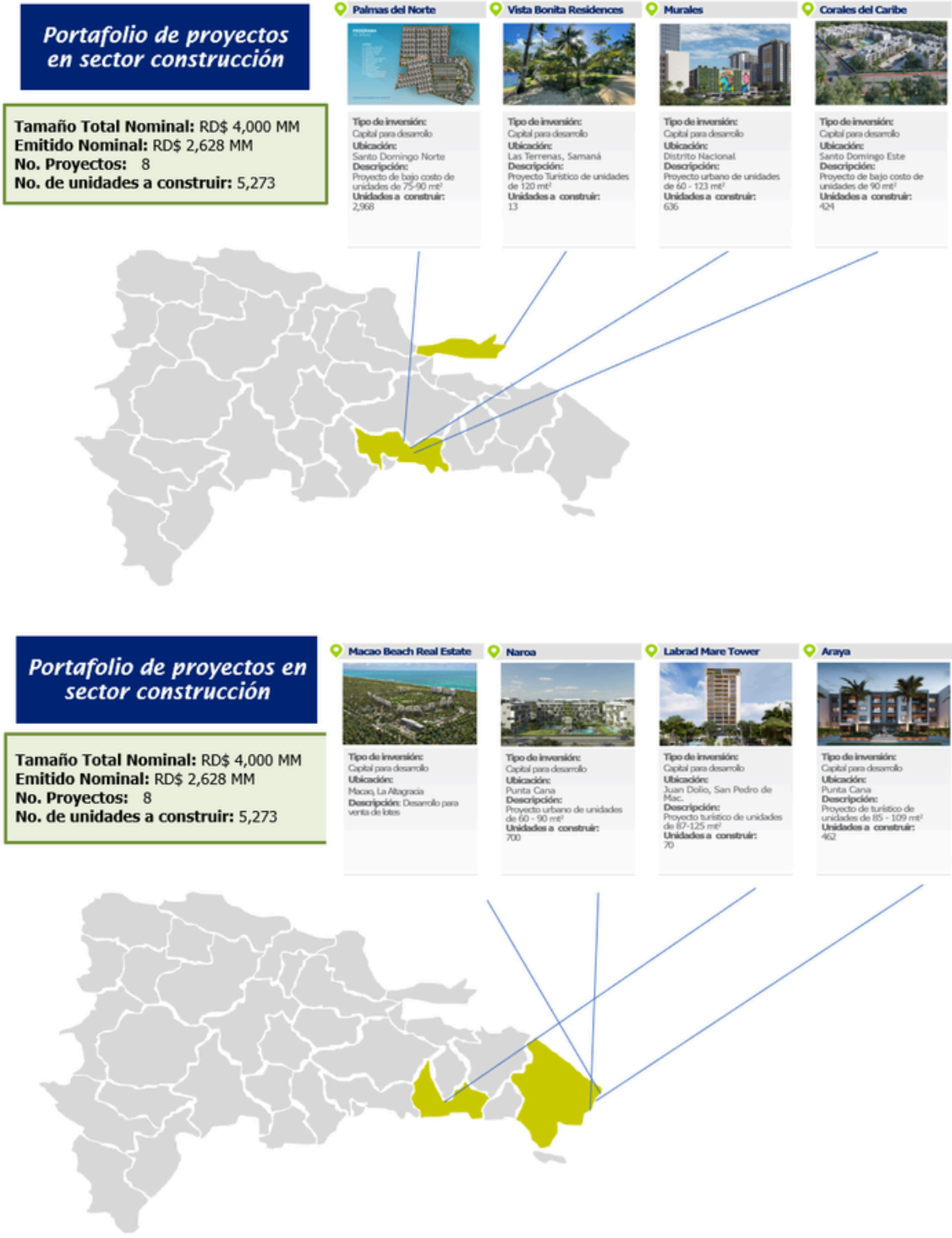
*La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por el Fondo Cerrado, no garantiza que ella se repita en el futuro. La sociedad administradora gestiona las inversiones del Fondo Cerrado por cuenta y riesgo de los propios aportantes.*

### d. Inversiones y Operaciones que tienen como contraparte personas relacionadas a la sociedad administradora

No Aplica.

**e. Activos del Fondo - Inversiones en Proyectos de Viviendas al cierre del año**

El Fondo mantiene inversiones en 8 proyectos de viviendas, representando soluciones habitacionales para más de 5,000 familias dominicanas, ubicadas en 6 provincias y 7 municipios del país. Los proyectos en los cuales el Fondo ha comprometido sus recursos son los siguientes:



### Vista Bonita Residences



- **Tipo de Proyecto:** Turístico
- **Ubicación:** Playa Bonita, Las Terrenas
- **Monto Inversión:** RD\$78,500,000.00
- **# de Unidades:** 13
- **Estatus:** Ejecución

### Palmas del Norte



- **Tipo de Proyecto:** Bajo Costo
- **Ubicación:** Santo Domingo Norte
- **Monto Inversión:** RD\$483,328,128.00
- **# de Unidades:** 2,968
- **Estatus:** Ejecución

### Labrad Mare Tower



- **Tipo de Proyecto:** Turístico
- **Ubicación:** Juan Dolio, San Pedro de Macorís
- **Monto Inversión:** RD\$64,842,221.25
- **# de Unidades:** 70
- **Estatus:** Ejecución

### Naroa



- **Tipo de Proyecto:** Turístico
- **Ubicación:** Downtown Punta Cana
- **Monto Inversión:** RD\$146,735,010.00
- **# de Unidades:** 690
- **Estatus:** Plazos vencidos en hitos del fideicomiso, en proceso de liquidación

### Murales



- **Tipo de Proyecto:** Urbano
- **Ubicación:** Distrito Nacional
- **Monto Inversión:** RD\$320,000,000.00
- **# de Unidades:** 632
- **Estatus:** Ejecución

### Araya



- **Tipo de Proyecto:** Turístico
- **Ubicación:** Bávaro-Punta Cana
- **Monto Inversión:** RD\$93,973,039.83
- **# de Unidades:** 974
- **Estatus:** Pre-ventas

### Corales del Caribe



- **Tipo de Proyecto:** Bajo Costo
- **Ubicación:** Santo Domingo Este
- **Monto Inversión:** RD\$285,000,000.00
- **# de Unidades:** 424
- **Estatus:** Ejecución

### Macao Beach Real Estate



- **Tipo de Proyecto:** Turístico (participación accionaria)
- **Ubicación:** Playa Macao, Punta Cana, La Altagracia
- **Monto Inversión:** RD\$221,755,391.20
- **# de Unidades:** En definición de lotes
- **Estatus:** Ejecución

1. Al cierre del 31 de diciembre 2025 se procedió con la aplicación de valorización razonable de las inversiones del fondo a través de los fideicomisos específicos de los proyectos en ejecución y sociedades. El propósito central es, a través de la valoración tercerizada, que el fondo tenga la capacidad de reflejar el valor de mercado de las participaciones actuales en cada proyecto. De cara a los cambios resultantes están:

Proyecto	Valor en libro pre-valoración	Valor razonable	Aumento/Disminución en valor
Macao Beach Real Estate	RD\$ 1,723,516,223.59	RD\$ 1,831,484,034.80	RD\$ 107,967,811.21
Residencial Palmas del Norte	RD\$ 943,838,621.33	RD\$ 966,526,538.83	RD\$ 22,687,917.50
Torre Labrad Mare Tower	RD\$ 125,852,165.72	RD\$ 142,676,308.16	RD\$ 16,824,142.44
Residencial Vista Bonita	RD\$ 132,032,518.73	RD\$ 120,318,828.97	RD\$ (-11,713,689.76)
Corales del Caribe Etapa II	RD\$ 371,092,769.53	RD\$ 377,620,793.02	RD\$ 6,528,023.49
Residencial Murales	RD\$ 360,403,171.08	RD\$ 371,254,724.92	RD\$ 10,851,553.84
Araya	RD\$ 534,721,532.42	RD\$ 507,329,494.02	RD\$ (-27,392,038.40)
<b>Totales</b>	<b>RD\$ 4,191,457,002.40</b>	<b>RD\$ 4,317,210,722.72</b>	<b>RD\$ 125,753,720.32</b>

#### f. Principales compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo

Dentro de los principales compromisos asumidos por el Fondo con proveedores de servicios, podemos mencionar:

Concepto
Bolsa de Valores de la República Dominicana
CEVALDOM
Agentes de Colocación
Calificadora de Riesgos: Feller Rate
Representante Común de Aportantes: Salas Piantini
Tasadores de Inmuebles
Administración de Inmuebles
Servicios de Auditoría: PwC
Pólizas de Seguros
Servicios Operativos de Mantenimiento

**g. Fecha en la que se realizaron distribución de dividendos**

Al cierre del 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha pagado dividendos.

**h. Variables exógenas que puedan afectar el futuro de los ingresos y gastos**

No aplica.

**v. Cotizaciones mensuales de las cuotas del Fondo**

	Niveles Precios	Compras	Ventas
Enero	Mínimo	151,434.36	151,434.36
	Promedio	151,434.36	151,434.36
	Máximo	151,434.36	151,434.36
Febrero	Mínimo	151,073.54	151,073.54
	Promedio	151,073.54	151,073.54
	Máximo	151,073.54	151,073.54
Marzo	Mínimo	151,234.79	151,234.79
	Promedio	151,701.09	152,800.87
	Máximo	153,100.00	155,200.00
Mayo	Mínimo	152,672.56	152,672.56
	Promedio	152,741.51	152,741.51
	Máximo	152,879.41	152,879.41

	Niveles Precios	Compras	Ventas
Junio	Mínimo	152,574.00	152,598.00
	Promedio	152,719.80	154,732.33
	Máximo	153,000.00	159,000.00
Julio	Mínimo	158,270.00	160,000.00
	Promedio	158,270.00	160,000.00
	Máximo	158,270.00	160,000.00
Septiembre	Mínimo	158,034.87	158,034.87
	Promedio	158,074.38	158,074.38
	Máximo	158,113.89	158,113.89

**vi. Contingencias, deudas tributarias u otros que se encuentren en procedimiento contencioso y que puedan afectar la situación financiera o los resultados del fondo.**

No aplica.

**vii. Otra información que se considere de relevancia para los aportantes.**

Para información adicional relacionada con este fondo les invitamos a visitar la página web [www.afiuniversal.com.do/fondos-cerrados/](http://www.afiuniversal.com.do/fondos-cerrados/)



## ACERCA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

- i. Denominación y grupo económico al que pertenece, así como su dirección, número de teléfono, fax, correo electrónico, entre otros.

<b>Denominación</b>	AFI Universal - Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A.
<b>Datos básicos</b>	<p><b>Dirección:</b> Piso 11, Hábitat Center, Avenida Winston Churchill Esq. Paseo de los Locutores, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana</p> <p><b>Registro Nacional de Contribuyentes (RNC):</b> 1-30-96368-1</p> <p><b>Registro Mercantil:</b> 93569SD</p> <p><b>Número de Registro SIV:</b> SIVAF-009</p> <p><b>Otorgado el:</b> 04 de abril de 2014</p> <p><b>Teléfono:</b> 809-544-7111</p> <p><b>Página Web:</b> www.afiuniversal.com.do</p>
<b>Grupo Económico</b>	Grupo Universal, S.A.

Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. forma parte del siguiente grupo económico:

<b>Denominación Social</b>	<b>Objeto Social</b>
Grupo Universal, S.A.	Establecer, gestionar e implementar en general los negocios de inversiones, corredurías, garantías, consultorías, suscripción y venta de valores mercantiles; compra y venta de bienes, fabricación, exportación, importación de productos, construcción, comercio marítimo, transporte, publicidad, hoteles, alimentos, bebidas, minería, pesquería, comunicaciones y financiamientos y, en general, llevar a cabo cualquier otro comercio, negocio o actividad lícita, aunque dicho comercio, negocio o actividad sea o no similar a los objetos antes mencionados.

- ii. Los fondos de inversión que se encuentran o estuvieron bajo su administración, haciendo mención del patrimonio y número de aportantes.

Al 31 de diciembre de 2025, la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. administra cinco (5) fondos abiertos y ocho (8) fondos cerrados:

<b>Fondos Abiertos</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>Nro. De Aportantes</b>
Fondo de Inversión Abierto de Inversión Depósito Financiero Flexible	3,054,349,501.50	3,200
Fondo de Inversión Abierto Renta Valores	1,424,299,821.16	1,108
Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar (En USD)	80,705,961.03	1,431
Fondo de Inversión Renta Futuro	573,518,894.33	566
Fondo de Inversión Abierto Universal Liquidez	3,372,674,820.25	2,102

<b>Fondos Cerrados</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>Nro. De Aportantes</b>
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (En USD)	139,225,846.49	130
Fondo de Inversión Cerrado Libre para el Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas I	15,559,737,210.10	9
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Dominicanas II	18,266,486.43	1
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I	4,728,346,066.73	6
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Infraestructuras Energéticas I	808,868,821.53	16
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II	1,422,991,196.41	3
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I	4,414,949,522.23	15
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II (En USD)	9,399,991.53	14

### iii. Datos relativos a su capital autorizado, así como del suscrito y pagado.

Al 31 de diciembre de 2025, el capital social autorizado de la Administradora de Fondos de Inversión Universal es de DOP 450,000,000.00, mientras que su capital suscrito y pagado asciende a DOP 420,000,000.00.

**iv. Estructura accionaria, señalando la nacionalidad de los accionistas y el grupo económico al que pertenecen, así como la denominación y objeto social de las principales entidades que conforman el grupo.**

La composición accionaria de la Sociedad se muestra a continuación:

<b>Accionista</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>% Participación</b>
<b>Grupo Universal S.A.</b>	Rep. Dominicana	99.99998%
<b>Ernesto M. Izquierdo</b>	Rep. Dominicana	0.000020%

Las empresas vinculadas a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, SA en razón a que su accionista mayoritario Grupo Universal ejerce control en dichas sociedades son:

<b>Denominación Social</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>Objeto Social</b>
<b>Seguros Universal, S.A.</b>	República Dominicana	Seguros
<b>ARS Universal, S.A.</b>	República Dominicana	Administradora de Riesgos de Salud
<b>Asistencia Universal, S.A.</b>	República Dominicana	Servicios
<b>Suplidora Propartes, S.A.</b>	República Dominicana	Servicios
<b>Fiduciaria Universal, S. A.</b>	República Dominicana	Administración de Fideicomisos
<b>Autonovo S.R.L.</b>	República Dominicana	Servicios
<b>Administraciones Universal</b>	República Dominicana	Administración de Inmuebles
<b>UNIT</b>	República Dominicana	Seguros Digitales (Insurtech)
<b>AUTOPROTECTION</b>	República Dominicana	Servicios
<b>Inversiones Universal</b>	República Dominicana	Private Equity

## v. Listado de los miembros del consejo de administración, administrador del fondo de inversión y principales ejecutivos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. al 31 de diciembre del 2025 son:

Nombre	Cargo
<b>Dolores Pozo Perelló</b>	Presidente
<b>Marino Ginebra Hurtado</b>	Vicepresidente
<b>María Isabel Bellapart Álvarez</b>	Secretaria
<b>Domingo Octavio Bermúdez Madera</b>	Miembro
<b>Mario Fermín Castillo Castillo</b>	Miembro
<b>Ernesto Marino Izquierdo Méndez</b>	Miembro
<b>Julio Bustamante Jeraldo</b>	Miembro
<b>Rafael Ernesto Izquierdo</b>	Miembro
<b>Nuno Miguel Sobral Monteiro</b>	Miembro



La plana gerencial de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. al 31 de diciembre de 2025 estaba conformada por:

Nombre	Posición
Diego Luis Mera Fernández	Vicepresidente Ejecutivo
Rafael Mejía Laureano	Director de Inversiones / Administrador del Fondo
Jessica Morel	Gerencia Proyectos de Desarrollo e Inmuebles
Heriberto Maldonado	Gerente de Finanzas y Fondos Cerrados
Alberto Del Orbe	Director de Inversiones / Administrador del Fondo
Miguel Ocumares	Gerente de Administración de Fondos Abiertos
Alejandro Ruiz León	Director de Estructuración de Fondos
Marlon Jiménez	Gerente Estructurador de Fondos
Jean Paúl Suriel Tavarez	Director Comercial
Carol Patricia Bobadilla	Gerente Promotor de Inversión
Luis José Rivera	Gerente Promotor de Inversión
Jendry Omar Melo	Oficial de Cumplimiento
Anthony Hernández	Gerente Legal
Bianca Paola Pérez	Gerente Legal y Cumplimiento
Andrés Arenas Correa	Director Operaciones
Francheska Aybar	Gerente de Operaciones
Mariana Polanco	Gerente de Operaciones Fondos Cerrados
Rosa Bidó Sánchez	Gerente de Riesgos
Anny Teresa Leta Sánchez	Ejecutiva de Control Interno
Richard Poueriet Castro	Gerente de Contabilidad
Mirtha Pérez	Gerente Análisis Financiero y Valoración de Activos



## **vi. Comentarios acerca de los principales indicadores financieros de la sociedad administradora, con énfasis en los referidos a solvencia, rentabilidad y estructura de gastos.**

### **Activos**

Al cierre de diciembre de 2025, los activos totales de AFI Universal ascendieron a DOP 2,091,503,333, compuestos por activos corrientes por DOP 1,554,638,946 y activos no corrientes por DOP 536,864,387.

### **Pasivos y patrimonio**

A la misma fecha, la Sociedad presenta pasivos totales por DOP 962,582,372 y un patrimonio de DOP 1,128,920,961. Dentro del patrimonio, el capital suscrito y pagado asciende a DOP 420,000,000, mientras que las ganancias acumuladas totalizan DOP 666,920,961, reflejando los resultados históricos y del ejercicio.

### **Estado de resultados**

Durante el año 2025, AFI Universal generó ingresos operacionales por DOP 1,709,304,893, lo que representa un incremento aproximado de 25.3% en comparación con los DOP 1,362,463,215 registrados en 2024.

Los gastos generales y administrativos ascendieron a DOP 960,882,465, manteniendo una estructura de costos alineada con el crecimiento de las operaciones.

El resultado del período fue una ganancia neta de DOP 618,067,856, lo que representa un incremento de DOP 348,200,867 frente a la utilidad obtenida en 2024 de DOP 269,866,989.

En términos generales, los resultados financieros obtenidos al cierre de 2025 se encuentran alineados con el plan de negocios de la Sociedad y han sido debidamente presentados al Consejo de Administración y a los accionistas.



*SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE  
FONDOS DE INVERSIÓN UNIVERSAL*  
INFORME DE MEMORIA ANUAL  
República Dominicana abril 2026