



# Informe de Memoria Anual y de Verificación del Cumplimiento Regulatorio

*Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario  
Universal 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 Inmobiliario  
Universal I**

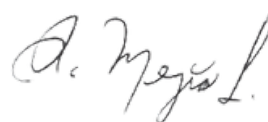
**FONDO DE INVERSIÓN  
CERRADO INMOBILIARIO  
UNIVERSAL I  
2025**

## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

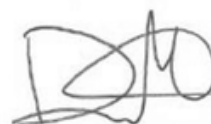
El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I** durante el año 2025.

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 Inmobiliario Universal I (en adelante "El Fondo")

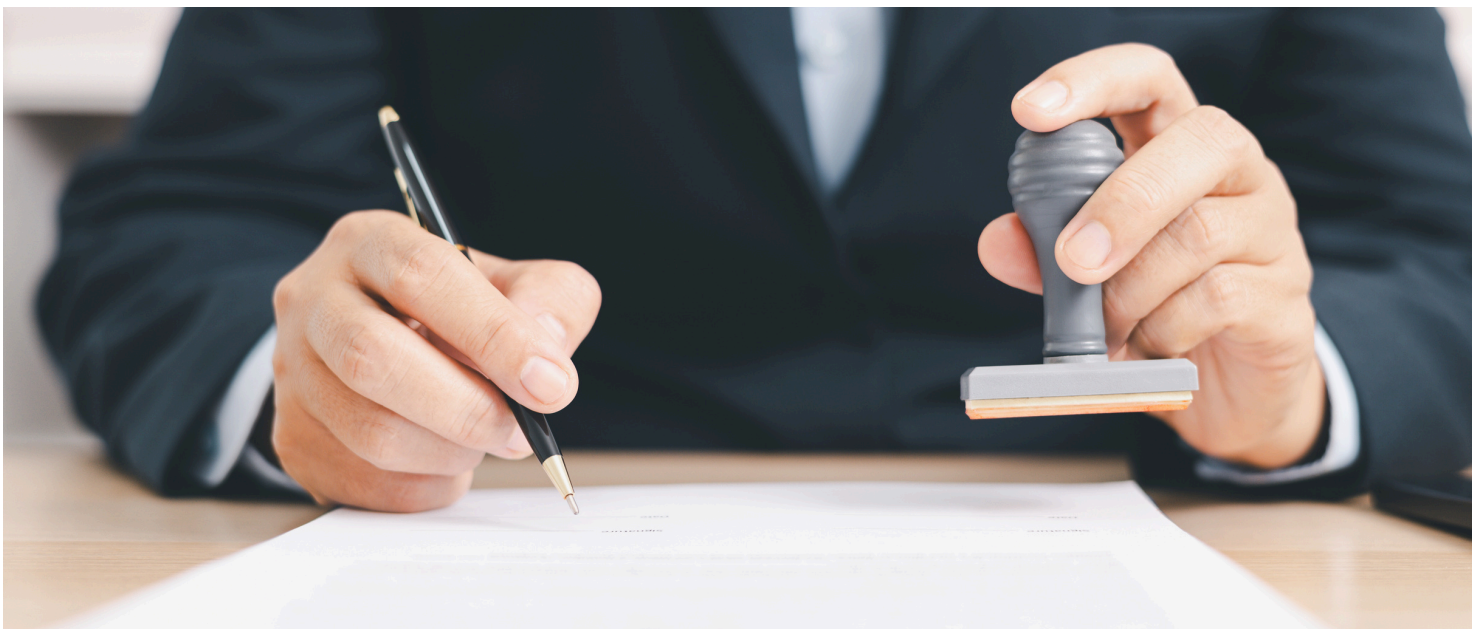
#### ii. Objetivo de inversión y política de inversiones

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I es un fondo de inversión cerrado inmobiliario, con un nivel de riesgo moderado y con el objeto de ofrecer una alternativa a los 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, hoteles, bares, restaurantes, intermediación financiera, seguros, servicios de educación, servicio de salud, zonas francas, transporte y almacenamiento, administración pública, construcción, industria manufacturera, agropecuaria, artes, entretenimiento, recreación, actividades administrativas y servicios de apoyo.

De igual forma, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (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 entidades financieras en donde invierte el Fondo son reguladas por la Ley Monetaria y Financiera, y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana; los valores de oferta pública en los que invierte el Fondo se encuentran inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana y son negociados a través de un mecanismo centralizado de negociación.

#### iii. Plazo de Duración del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I tiene una duración de quince (15) años, contados a partir de la fecha de la primera emisión de cuotas de participación, publicada a través del Aviso de Colocación de Cuotas. El mismo vence el 31 de agosto de 2033.



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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I, inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-032 conforme a Tercera Resolución de fecha trece (13) de febrero del año dos mil dieciocho R-CNV-2018-03-FI (2018) emitida por el Consejo Nacional del Mercado de Valores e inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-31-74799-1.

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

El monto total del programa de emisión única del Fondo es hasta Cien millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$100,000,000.00) equivalentes a cien mil (100,000) cuotas de participación con un valor nominal de Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (US\$1,000.00). Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo cuenta con cien mil (100,000) 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
Marino Ginebra Hurtado	Presidente
Julio Bustamante Jeraldo	Miembro
Gloria Luciano Aquino	Miembro
Mario Fermín Castillo	Miembro
Diego Luis Mera Fernández	Miembro sin Voto
Rafael Mejía Laureano	Miembro 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.





### GLORIA LUCIANO

Es una ejecutiva de finanzas con 20 años de experiencia en el manejo de contabilidad regulatoria bajo las normas internacionales de información financiera (NIIF), iniciando su experiencia laboral para el periodo del año 1995 a través de PricewaterhouseCoopers como Gerente de Auditoría hasta el año 2002. A partir de este año, pasa a formar parte del Seguros Universal, S.A., destacándose en dar apoyo en la toma de decisiones de la alta gerencia, siendo ascendida como Directora de Contabilidad en el año 2004 puesto que ocupó hasta el año 2018, cuando pasa a ser Vicepresidenta de Contabilidad de Grupo Universal, S.A.

Dentro de los estudios realizados por la Sra. Luciano, se encuentran un post-grado en Alta Gestión Empresarial y una maestría en Gerencia y Productividad, como también un diplomado de Contabilidad para Negocios Fiduciarios. Parte de su experiencia en el sector inmobiliario se detalla a continuación:

1. *Estructuración contable, financiera y operativa de Fideicomiso de Oferta Pública G-Patio, Universal I y Hábitat Center.*
2. *Supervisión financiera de la construcción de Torre Universal Santiago, Centro de Servicios Universal, Sucursal Romana, Sucursal Punta Cana, Sucursal Zona Oriental de Seguros Universal.*
3. *Estructuración contable y financiera de Fideicomisos privados inmobiliarios de Fiduciaria Universal por 5 años.*
4. *Miembro comité operativo de Hábitat Center*

### MARIO FERMÍN CASTILLO

Destacado profesional con vasta experiencia en la gestión administrativa y financiera pública y privada, con formación en ciencias comerciales, estadísticas económicas y comercio exterior. Por 20 años se ocupó como Subdirector del Departamento de Cambio Extranjero del Banco Central y 2 años fue Subdirector Administrativo del Banco de Reservas. Actualmente funge como Vicepresidente de Finanzas de una empresa líder local.



### DIEGO LUIS MERA FERNÁNDEZ

Licenciado de Administración de Empresas, Concentración Finanzas y Operaciones de Emory University en Atlanta, Georgia. Cuenta con diplomados del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) en el Sector Eléctrico Dominicano, Análisis Financiero y Valoración de Empresas. Ha trabajado en el sector financiero desde el 2011, desempeñándose anteriormente como Analista Senior en el área de Análisis de Créditos Empresariales y Gerente de Negocios de Banca de Inversión en el Banco Popular Dominicano. Es especialista en financiamiento de proyectos, reestructuraciones, fusiones y adquisiciones. En la actualidad se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo en AFI Universal.



Actualmente el Sr. Mera es miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal | y del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II. Así mismo, es miembro de los Comités de Cumplimiento y Riesgos de AFI Universal, S.A.

## 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).

### 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, 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:

Accionistas	Cantidad de accionistas	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

Hasta el cien por ciento (100%) de las ganancias líquidas se podrá distribuir a los aportantes del fondo en dólares estadounidenses.

Se entenderá por ganancia líquida aquellas que provengan de:

- Los alquileres de los bienes inmuebles percibidos.
- Los intereses percibidos por las inversiones financieras.
- Las ganancias percibidas por la venta de inmuebles que hayan realizado plusvalías.

Restando lo siguiente:

- Los costos y gastos en que el Fondo incurra, conforme se dispone en este Reglamento Interno.
- Los compromisos de inversión.

Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Inversiones tiene la facultad de decidir no distribuir la totalidad o parte de los beneficios líquidos y reinvertirlos en caso de requerirse realizar una mejora a cualquier inmueble que conforme el portafolio de inversiones del Fondo, siempre apegado a las disposiciones sobre mejoras establecidas en su Reglamento.

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 lo que no será necesaria su publicación como hecho relevante.

Los beneficios líquidos serán distribuidos de manera trimestral, siendo el último día de cada trimestre la fecha para determinar el pago. El pago se realizará dentro de los quince (15) días posteriores al cierre trimestral, mediante crédito automático a la cuenta bancaria de los aportantes, designada por estos ante CEVALDOM, que será el encargado de realizar esta distribución. En caso de que el día quince (15) calendario sea feriado o fin de semana, el pago podrá ser realizado el día laborable (hábil) posterior a dicho día.

## 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
14 Ene-25	Concentración de liquidez en cuentas corrientes/ahorro superior al 50% en entidades financieras vinculadas	88.70%	Sí	16-Ene-25
03 Abr-25	Concentración de liquidez en cuentas corrientes/ahorro superior al 50% en entidades financieras vinculadas	84.70%	Sí	04-Abr-25
15 Sep-25	Concentración de liquidez en cuentas corrientes/ahorro superior al 50% en entidades financieras vinculadas	51.32%	Sí	16-Sep-25

### ii. Duración fuera de los límites establecidos

Durante el 2025 no se han excedido los límites de duración establecidos en el Reglamento Interno.

### iii. Hechos importantes ocurridos

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

No se produjeron fusiones ni cambio de sociedad administradora o de custodios durante el año. No se realizaron modificaciones al reglamento interno durante el año.

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

No se produjeron cambios en la composición del comité de inversiones del fondo durante el año .

## 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 y Mercados 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
13-ene-25	Indicador comparativo de rentabilidad diciembre 2024, en comparación a la tasa prime anual de Estados Unidos, publicada por Fed Prime Rate.	Rentabilidad de los Fondos
15-ene-25	Exceso en límite de liquidez en cuentas corrientes y de ahorro en instituciones financieras vinculadas a la Sociedad.	Otros hechos relevantes
17-ene-25	Adecuación de Exceso en límite de liquidez en cuentas corrientes y de ahorro en instituciones financieras vinculadas a la Sociedad.	Otros hechos relevantes
31-ene-25	Actualización de la calificación de riesgos.	Calificación de riesgos
10-feb-25	Informe trimestral del representante común de aportantes.	Otros hechos relevantes
14-feb-25	Indicador comparativo de rentabilidad enero 2025, en comparación a la tasa prime anual de Estados Unidos, publicada por Fed Prime Rate.	Rentabilidad de los Fondos
12-mar-25	Indicador comparativo de rentabilidad febrero 2025, en comparación a la tasa prime anual de Estados Unidos, publicada por Fed Prime Rate.	Rentabilidad de los Fondos
01-abr-25	Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes.	Otros hechos relevantes
03-abr-25	Distribución de beneficios al cierre de marzo.	Otros hechos relevantes
07-abr-25	Exceso y adecuación del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
11-abr-25	Indicador comparativo de rentabilidad marzo 2025, en comparación a la tasa prime anual de Estados Unidos, publicada por Fed Prime Rate.	Rentabilidad de los Fondos
21-abr-25	Resoluciones de la Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes.	Otros hechos relevantes
29-abr-25	Rectificación de hecho relevante relativo a las resoluciones de la Asamblea General Ordinaria.	Otros hechos relevantes
08-may-25	Informe trimestral del representante común de aportantes.	Otros hechos relevantes
14-may-25	Indicador comparativo de rentabilidad abril 2025, en comparación a la tasa prime anual de Estados Unidos, publicada por Fed Prime Rate.	Rentabilidad de los Fondos
12-jun-25	Indicador comparativo de rentabilidad mayo 2025, en comparación a la tasa prime anual de Estados Unidos, publicada por Fed Prime Rate.	Rentabilidad de los Fondos
18-jun-25	Decisión del comité de inversiones donde se acordó la distribución de dividendos al corte de junio.	Otros hechos relevantes
10-jul-25	Indicador comparativo de rentabilidad junio 2025, en comparación a la tasa prime anual de Estados Unidos, publicada por Fed Prime Rate.	Rentabilidad de los Fondos
30-jul-25	Actualización de la calificación de riesgos.	Calificación de riesgos

Fecha Recepción	Descripción Hecho Relevante	Materias que trata
05-ago-25	Informe trimestral del representante común de aportantes.	Otros hechos relevantes
07-ago-25	Adquisición de activos inmobiliarios en favor del fondo.	Otros hechos relevantes
22-ago-25	Indicador comparativo de rentabilidad julio 2025, en comparación a la tasa prime anual de Estados Unidos, publicada por Fed Prime Rate.	Rentabilidad de los Fondos
11-sep-25	Indicador comparativo de rentabilidad agosto 2025, en comparación a la tasa prime anual de Estados Unidos, publicada por Fed Prime Rate.	Rentabilidad de los Fondos
16-sep-25	Exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
17-sep-25	Adecuación de exceso del límite en política de inversión.	Otros hechos relevantes
18-sep-25	Decisión sobre la distribución de dividendos.	Otros hechos relevantes
13-oct-25	Indicador comparativo de rentabilidad septiembre 2025, en comparación a la tasa prime anual de Estados Unidos, publicada por Fed Prime Rate.	Rentabilidad de los Fondos
05-nov-25	Informe trimestral del representante común de aportantes.	Otros hechos relevantes
17-nov-25	Indicador comparativo de rentabilidad octubre 2025, en comparación a la tasa prime anual de Estados Unidos, publicada por Fed Prime Rate.	Rentabilidad de los Fondos
12-dic-25	Indicador comparativo de rentabilidad noviembre 2025, en comparación a la tasa prime anual de Estados Unidos, publicada por Fed Prime Rate.	Rentabilidad de los Fondos
18-dic-25	Decisión sobre la distribución de dividendos.	Otros hechos relevantes

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

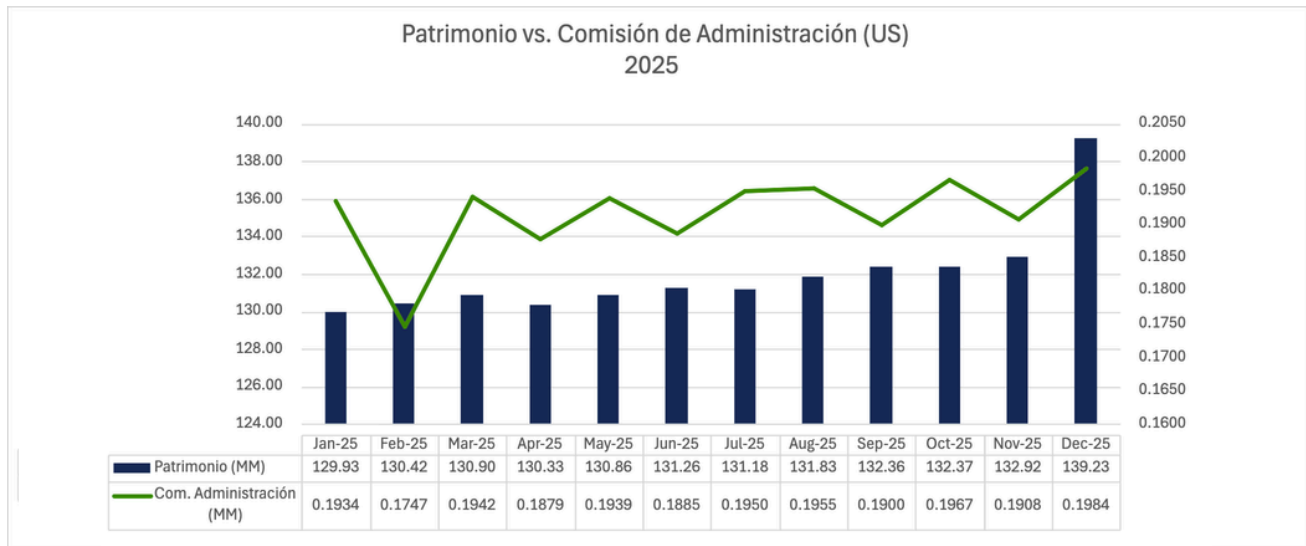
### a. Origen de los principales ingresos y gastos del fondo

La fuente principal de ingresos proviene de los contratos por arrendamiento, tarifas por mantenimiento, parqueos y lockers de los inmuebles propiedad del fondo, los cuales ascienden a US\$ 9,203,353 para el año 2025, el cual ha sido afectado por las condiciones contractuales de reajuste anual, negociación de nuevos arrendamientos, adquisición de nuevos locales para arrendamiento, entre otros. En adición, se reconocieron ganancias por ajuste de valoración sobre inmuebles por US\$6,175,218, equivalente a una apreciación de 4.44% sobre la base de propiedades de inversión del Fondo. Dicha base considera la valoración acumulada de las propiedades existentes al cierre de 2024, más el precio de adquisición de los nuevos locales incorporados durante el año.

Dentro de los principales gastos asumidos por el Fondo durante el año 2025, se destacan los Gastos Generales y Administrativos por US\$3,440,803, dentro de los cuales se encuentra incluida la Comisión de Administración, así como otros gastos administrativos (seguros, auditoría externa, servicios y honorarios profesionales, comisión de custodia, gastos legales, calificación de riesgos, tasaciones, entre otros). Asimismo, el Fondo incurrió en Gastos por Servicios a los Arrendatarios por US\$2,066,921. En términos netos, los ingresos por arrendamientos y servicios ascendieron a US\$9,203,353, mientras que el beneficio en operaciones cerró en US\$11,937,768, apoyado principalmente por los ingresos por arrendamientos y el ajuste positivo en el valor razonable de las propiedades de inversión por US\$6,175,218.

La comisión por administración máxima establecida en el Reglamento Interno del Fondo es de hasta tres por ciento (3%) anual, calculada sobre el patrimonio neto del Fondo, y cobrada mensualmente.

**b. Evolución del Patrimonio del Fondo (Datos en US)**



**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
75.28%	24.47%	14.40%	9.13%

*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**

- En fecha **28 de septiembre 2018** el Fondo adquirió el **Inmueble Lincoln Mil57** el cual pertenecía al Fideicomiso irrevocable de administración, pagos e inversión Lincoln 1057, hasta ese momento gestionado por Fiduciaria Universal.
- En fecha **1ro de julio 2019**, el Fondo adquirió el Inmueble **Universal Punta Cana** el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Universal Punta Cana, gestionado por Fiduciaria Universal.

- En fecha **19 de febrero 2020**, el Fondo adquirió los **pisos 02, 03, 09, 10 y la torre de parqueos del Inmueble Torre Universal (Winston Churchill)**, el cual pertenecía a Seguros Universal.
- En fecha **19 de febrero 2020**, el Fondo adquirió los **pisos 01, 04, 06 del Inmueble Torre Universal (Winston Churchill)**, el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 01, 04 y 06, gestionado por Fiduciaria Universal.
- En fecha **19 de febrero 2020**, el Fondo adquirió los **pisos 05, 07, 08 del Inmueble Torre Universal (Winston Churchill)**, el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión Pisos 05, 07 y 08, gestionado por Fiduciaria Universal.
- En fecha **30 de noviembre 2020**, el Fondo adquirió el **local 1B y los pisos 04, 05, 06 de la Torre Universal en Santiago**, el cual pertenecía a Seguros Universal.
- En fecha **26 de febrero de 2021**, el Fondo adquirió el **Edificio Parque Corporativo**, el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Desarrollo Inmobiliario e Inversión Edificio Corporativo GES I gestionado por Fiduciaria Universal.
- En fecha **26 de febrero de 2021**, el Fondo adquirió el **Edificio del Centro de Servicios Universal Zona Oriental**, el cual pertenecía a Seguros Universal.
- En fecha **23 de julio de 2021**, el Fondo adquirió el **Edificio del Centro de Servicios Universal Lope de Vega**, el cual pertenecía a Seguros Universal.
- En fecha **12 de noviembre de 2021**, el Fondo adquirió el **Edificio Galerías 44**, el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario e Inversión Plutus Capital gestionado por Fiduciaria Universal.
- En fecha **19 de diciembre de 2024**, el Fondo adquirió el **Local Comercial en Plaza Paseo Puerto Plata**, el cual pertenecía al Fideicomiso Irrevocable de Administración, Pagos e Inversión APU gestionado por Fiduciaria Universal.
- En fecha **21 de abril de 2025**, el Fondo adquirió los locales 05, 06 y 017 en la **Plaza Paseo 27**, los cuales pertenecían al Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario y Administración Plaza Comercial P27 gestionado por Fiduciaria Universal.
- En fecha **07 de agosto de 2025**, el Fondo adquirió los locales 08, 012, 013, 014 y 015 en la **Plaza Paseo 27**, los cuales pertenecían al Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario y Administración Plaza Comercial P27 gestionado por Fiduciaria Universal.

#### e. Activos del Fondo

##### Edificio Lincoln 1057



- Ubicado en la Avenida Abraham Lincoln No. 1057, en el exclusivo sector de Serrallés.
- Cuenta con diez niveles superficiales dedicados a oficinas y cuatro niveles soterrados con 6,395.15 mts<sup>2</sup> alquilables.
- Su nivel de ocupación es de 93.8%.

##### Edificio Universal Punta Cana



- Ubicado en la Avenida Bulevar 1ro. de Noviembre No. 501 esquina Cedro, Punta Cana Village, 23000.
- Cuenta con tres niveles superficiales dedicados a oficinas y sus parqueos con 1,466 mts<sup>2</sup> alquilables.
- Su nivel de ocupación es de 88.0%.

### Torre Universal (Winston Churchill)



- Ubicado en la Avenida Winston Churchill No. 1100, en el Sector Evaristo Morales.
- Cuenta con diez niveles superficiales dedicados a oficinas y cuenta con una torre de parqueos con 284 espacios disponibles.
- Su nivel de ocupación es de 100%.

### Edificio Universal Santiago



- Ubicado en la Avenida Juan Pablo Duarte esq. Naciones Unidas, Villa Olga, Santiago.
- Cuenta con 4 Locales en Torre Corporativa, de los cuales hay 3 pisos completos y un local comercial y un total 146 espacios de estacionamiento disponibles.
- Su nivel de ocupación es del 100%.

### Edificio Centro de Servicios Universal Av. Lope de Vega



- Ubicado en la Avenida Lope de Vega esquina Calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Distrito Nacional.
- Cuenta con 1 Edificio Administrativo de 3 niveles y 1 Edificio de 1 nivel que sirve como Centro de Servicio al Cliente.
- Su nivel de ocupación es del 100%.

### Edificio Parque Corporativo



- Ubicado en la calle Heriberto Núñez, esquina Calle Parábola, Ensanche Julieta, Distrito Nacional.
- Cuenta con 6 niveles de uso mixto comercial y de oficina.
- Cuenta con 80 estacionamientos exteriores.
- Su nivel de ocupación es del 91.2%.

### Edificio Universal Zona Oriental



- Ubicado en la Carretera Mella No. 112, Sector Las Palmas de Alma Rosa, Santo Domingo Este.
- Cuenta con 2 niveles de uso mixto comercial y de oficina.
- Cuenta con 49 estacionamientos.
- Su nivel de ocupación es del 100%.

### Edificio Galerías 44



- Ubicado en la Calle Euclides Morillo, Arroyo Hondo, Distrito Nacional.
- Cuenta con 4 niveles de uso mixto comercial y de oficina.
- Cuenta con 192 estacionamientos.
- Su nivel de ocupación es del 100%.

### Local Comercial - Plaza Paseo Puerto Plata



- Ubicado en la Avenida Luis Ginebra, Sector Bayardo, Municipio Puerto Plata.
- Cuenta con 2 niveles de uso mixto comercial y de oficina.
- Su nivel de ocupación es del 100%.

### Locales Plaza Paseo 27



- Plaza comercial ubicada en la Avenida Prolongación 27 de Febrero, Santo Domingo Oeste.
- Cuenta con diversos comercios gastronómicos, familiares, de servicios, salud, moda y bancos.
- Su nivel de ocupación es del 90.4%

#### 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 Aportante: Salas Piantini
Tasadores de Inmuebles
Administración de Inmuebles
Servicios de Auditoría: PWC
Pólizas de Seguros
Servicios Operativos de Mantenimiento

#### g. Fechas de distribución de dividendos durante el año 2024

Al cierre del 31 de diciembre 2025 se realizaron los siguientes pagos de dividendos:

Dividendo	Monto	# Cuotas Circulación	Valor Distribuido	Fecha Pago
Mar.25	10.00	100,000.00	USD 1,000,000.00	15-Apr-25
Jun.25	6.00	100,000.00	USD 600,000.00	15-Jul-25
Sep.25	5.00	100,000.00	USD 500,000.00	15-Sep-25
Dic.25	5.00	100,000.00	USD 500,000.00	15-Ene-26

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

No Aplica.

#### i. Cotizaciones mensuales de las cuotas del Fondo

Durante el año 2025 el fondo presentó los siguientes niveles de cotización a través de la BVRD.

	Niveles Precios	Compras	Ventas
Enero	Mínimo	1,250.00	1,250.00
	Promedio	1,291.43	1,292.32
	Máximo	1,320.00	1,320.00
Febrero	Mínimo	1,275.00	1,275.00
	Promedio	1,275.00	1,281.19
	Máximo	1,275.00	1,299.74
Marzo	Mínimo	1,190.00	1,180.00
	Promedio	1,274.16	1,274.82
	Máximo	1,330.00	1,330.00
Abril	Mínimo	1,200.00	1,150.00
	Promedio	1,267.00	1,272.00
	Máximo	1,330.00	1,330.00
Mayo	Mínimo	0	1,100.00
	Promedio	0	1,232.00
	Máximo	0	1,275.00
Junio	Mínimo	1,015.00	1,015.00
	Promedio	1,015.00	1,239.09
	Máximo	1,015.00	1,270.00
Julio	Mínimo	1,210.00	1,210.00
	Promedio	1,259.98	1,241.25
	Máximo	1,309.95	1,450.00
Agosto	Mínimo	1,050.00	1,100.00
	Promedio	1,087.50	1,237.08
	Máximo	1,150.00	1,314.80
Septiembre	Mínimo	0	1,100.00
	Promedio	0	1,231.97
	Máximo	0	1,270.00
Octubre	Mínimo	1,060.00	1,060.00
	Promedio	1,065.00	1,225.79
	Máximo	1,075.00	1,270.00
Noviembre	Mínimo	1,089.95	1,089.95
	Promedio	1,159.98	1,227.82
	Máximo	1,230.00	1,270.00
Diciembre	Mínimo	0	1,200.00
	Promedio	0	1,247.75
	Máximo	0	1,270.00

**v. 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.

**vi. 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> <a href="http://www.afiuniversal.com.do">www.afiuniversal.com.do</a></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	15
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II	1,422,991,196.41	4
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Universal I	4,414,949,522.23	16
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II (En USD)	9,399,991.53	16

### 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:

Accionista	Nacionalidad	% Participación
<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, S.A.** en razón a que su accionista mayoritario Grupo Universal ejerce control en dichas sociedades son:

Denominación Social	Nacionalidad	Objeto Social
<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	Categoría de Miembro
<b>Dolores Pozo Perelló</b>	Presidenta	Miembro Interno / Ejecutivo
<b>Marino Ginebra Hurtado</b>	Vicepresidente	Miembro Externo Patrimonial
<b>María Isabel Bellapart Álvarez</b>	Secretaria	Miembro Externo Patrimonial
<b>Ernesto M. Izquierdo</b>	Miembro	Miembro Interno / Ejecutivo
<b>Domingo Octavio Bermúdez Madera</b>	Miembro	Miembro Externo Independiente
<b>Mario Fermín Castillo Castillo</b>	Miembro	Miembro Externo Patrimonial
<b>Julio Bustamante Jeraldo</b>	Miembro	Miembro Externo Independiente
<b>Rafael Ernesto Izquierdo</b>	Miembro	Miembro Interno / Ejecutivo
<b>Nuno Miguel Sobral Monteiro</b>	Miembro	Miembro Externo Independiente

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 Tavaréz	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
Mirtha Pérez	Gerente Análisis Financiero y Valoración de Activos

Nombre	Posición
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 Pueriet Castro	Gerente de Contabilidad

**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