



Informe de Memoria Anual y de Verificación del Cumplimiento Regulatorio

*Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario
Universal II 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 II**

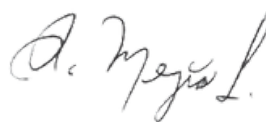
**FONDO DE INVERSIÓN
CERRADO INMOBILIARIO
UNIVERSAL II
2025**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

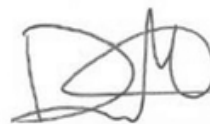
El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II** durante el año 2025.

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 II (en adelante “El Fondo”)

ii. Objetivo de inversión y política de inversiones del Fondo

El Fondo es un Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II tiene como objetivo principal generar ingresos periódicos a largo plazo mediante la venta, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios. Se busca que al menos el 60% de su portafolio de inversión esté destinado a bienes inmuebles en la República Dominicana, en sectores específicos. Adicionalmente, el fondo podrá invertir hasta un 40% en proyectos inmobiliarios y opciones de compra sobre inmuebles, así como en valores de renta fija, renta variable, cuotas de participación en fondos de inversión abiertos y cerrados, y depósitos en entidades nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera.

En cuanto a la diversificación de sus inversiones, el fondo puede invertir hasta un 40% de su portafolio en un único bien inmueble y hasta un 40% de sus ingresos en alquiler de un solo inquilino. También puede destinar hasta un 20% en concesiones administrativas, un 10% en opciones de compra sobre bienes inmuebles y un 20% en derechos de usufructo sobre propiedades. En términos de valores de oferta pública, puede invertir hasta un 40% del portafolio, tanto en renta fija como variable. Además, el fondo tiene restricciones específicas sobre las inversiones vinculadas a personas relacionadas con AFI Universal, limitando estas a un máximo del 20% del portafolio en conjunto. Sin embargo, no podrá invertir en valores de renta fija y variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones.

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.



iv. Datos relativos a su inscripción en el Registro

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en adelante "RMV") con el número SIVFIC-069 conforme a la Segunda Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 29 de marzo de 2023, número R-SIMV-2023- 12-FI y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el número 1-32-92960-8, (en adelante, "Fondo" o "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario") es un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de la sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (en adelante, "AFI Universal").

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

El monto total del programa de emisión del fondo es hasta cien millones de dólares estadounidenses con cero centavos (US\$100,000,000) correspondientes a cien mil (100,000) cuotas de participación. Cada cuota del fondo tendrá un valor nominal de mil dólares estadounidenses con 00/100 (US\$1,000). Al 31 de diciembre de 2025, el fondo cuenta con ocho mil ochocientos noventa y tres (8,893.00) 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
Mario Fermín Castillo	Presidente	Voto
Gloria Luciano	Miembro	Voto
Diego Luis Mera Fernández	Miembro	Voto
Rafael Mejía Laureano	Administrador del Fondo y Coordinador del Comité de Inversiones	Voz

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.



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



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 #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:



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 #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:

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%
Total	1,014,585	100.00000%

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 31 de diciembre de cada año. En casos de que se realicen pagos de dividendos, se realizará en los primeros 140 días calendarios de cada año fiscal, posteriores a la fecha corte del 31 de diciembre de cada año. La fecha de corte establecida para la determinación de los aportantes registrados en CEVALDOM 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 AFI Universal 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 con lo que disponga el Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de estos según las condiciones anteriores (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, AFI Universal informará mediante Hecho Relevante para fines de conocimiento de los Aportantes y futuros Inversionistas:

- i) Si no se generaron beneficios líquidos y no se pagará distribución;
- ii) Si se generaron beneficios líquidos y el Comité de Inversiones decidió distribuir parcial o totalmente;
- iii) Si se generaron beneficios líquidos y el Comité de Inversiones decidió retener los beneficios y su reinversión.

Forma de pago: transferencia bancaria a nombre del Aportante, según las instrucciones del Intermediario de Valores.

Ejemplo: Al cierre de mes de diciembre, el Comité de Inversiones, luego de verificar los estados financieros del Fondo, determinó la distribución del 70% de los beneficios líquidos del Fondo. Los beneficios líquidos del Fondo al 31 de diciembre, y acumulados para el año, alcanzaron un monto de US\$1,000,000.00. Por tanto, de acuerdo con lo determinado por el Comité, el monto a ser distribuido a los aportantes sería de US\$700,000.00, y para una cantidad de cuotas colocadas de 10,000, el monto por cuota sería de US\$70.00.

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 beneficios se realizará mediante transferencias electrónicas a las cuentas bancarias registradas en CEVALDOM.

Los beneficios líquidos del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por los ingresos en efectivo recibidos de las inversiones inmobiliarias que realizará y por los intereses generados y pagados por los instrumentos financieros y valores de Oferta Pública, que forman parte del Fondo y, en segundo lugar, por las plusvalías que podrían generar los mismos Activos a través del tiempo y que sean realizados con la venta del Activo que generó dicha plusvalía. A los ingresos generados y descritos antes, se deducirán los gastos de administración del Fondo, así como la Comisión de Administración y la Comisión por Desempeño cobradas por AFI Universal descritas en el Folleto Informativo Resumido y en el presente Reglamento Interno.

Los beneficios líquidos del Fondo serán calculados de la siguiente manera:

Ingresos en Efectivo – Gastos Operativos del Fondo – Comisión de Administración – Comisión por Desempeño = Beneficios Líquidos.

Los gastos operativos descritos anteriormente corresponden únicamente a los detallados en la Sección 2.8 Política de Gastos y Comisiones del presente Reglamento Interno.

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

i. Excesos de inversión y las inversiones no previstas

No existen excesos ni inversiones no previstas considerando que el Fondo se encuentra dentro del plazo de adecuación a su política de inversión luego de iniciada la etapa operativa, contada a partir de la liquidación de cuotas de participación del primer tramo, ocurrida el 13 de diciembre 2024.

ii. Duración fuera de los límites establecidos

No aplica.

iii. Hechos relevantes

a. Fusiones, cambio de sociedad administradora, de custodio, modificaciones durante el año al reglamento interno del fondo.

No se produjeron fusiones ni cambio de sociedad administradora o de custodios durante el año. Las informaciones relativas a modificaciones en el reglamento interno se encuentran expresadas en la sección que precede.

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

No se produjeron cambios en los miembros del Comité de Inversiones ni del Representante Común de Aportantes 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 Dominicano, la Bolsa de Valores de la República Dominicana, 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
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 de interés activa promedio ponderada preferencia hipotecario (TIAPPP), publicada por el BCRD.	Rentabilidad de los Fondos
28-feb-25	Rectificación del informe trimestral del representante común de aportantes.	Otros hechos relevantes
12-mar-25	Indicador comparativo de rentabilidad febrero 2025, en comparación a la tasa de interés activa promedio ponderada preferencia hipotecario (TIAPPP), publicada por el BCRD.	Rentabilidad de los Fondos
03-abr-25	Resoluciones de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria Anual de Aportantes.	Otros hechos relevantes
11-abr-25	Indicador comparativo de rentabilidad marzo 2025, en comparación a la tasa de interés activa promedio ponderada preferencia hipotecario (TIAPPP), publicada por el BCRD.	Rentabilidad de los Fondos
21-abr-25	Resoluciones de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria Anual de Aportantes.	Otros hechos relevantes

Fecha Recepción	Descripción Hecho Relevante	Materias que trata
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 de interés activa promedio ponderada preferencia hipotecario (TIAPPP), publicada por el BCRD.	Rentabilidad de los Fondos
12-jun-25	Indicador comparativo de rentabilidad mayo 2025, en comparación a la tasa de interés activa promedio ponderada preferencia hipotecario (TIAPPP), publicada por el BCRD.	Rentabilidad de los Fondos
10-jul-25	Indicador comparativo de rentabilidad junio 2025, en comparación a la tasa de interés activa promedio ponderada preferencia hipotecario (TIAPPP), publicada por el BCRD.	Rentabilidad de los Fondos
30-jul-25	Actualización de la calificación de riesgos.	Calificación de riesgos
05-ago-25	Informe trimestral del representante común de aportantes.	Otros hechos relevantes
14-ago-25	Indicador comparativo de rentabilidad julio 2025, en comparación a la tasa de interés activa promedio ponderada preferencia hipotecario (TIAPPP), publicada por el BCRD.	Rentabilidad de los Fondos
11-sep-25	Indicador comparativo de rentabilidad agosto 2025, en comparación a la tasa de interés activa promedio ponderada preferencia hipotecario (TIAPPP), publicada por el BCRD.	Rentabilidad de los Fondos
15-oct-25	Indicador comparativo de rentabilidad septiembre 2025, en comparación a la tasa de interés activa promedio ponderada preferencia hipotecario (TIAPPP), publicada por el BCRD.	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 de interés activa promedio ponderada preferencia hipotecario (TIAPPP), publicada por el BCRD.	Rentabilidad de los Fondos
02-dic-25	Notificación modificación resolución que autoriza el fondo.	Otros hechos relevantes
12-dic-25	Indicador comparativo de rentabilidad noviembre 2025, en comparación a la tasa de interés activa promedio ponderada preferencia hipotecario (TIAPPP), publicada por el BCRD.	Rentabilidad de los Fondos
24-dic-25	Inicio del periodo de colocación primaria de las cuotas de participación para el segundo tramo.	Otros hechos relevantes
24-dic-25	Aviso del periodo de colocación primaria de las cuotas de participación para el segundo tramo.	Otros hechos relevantes
29-dic-25	Finalización del periodo de colocación primaria de las cuotas de participación para el segundo tramo.	Otros hechos relevantes

iv. Análisis y evolución de las operaciones del fondo

a. Origen de los principales ingresos y gastos del fondo

La principal fuente de ingresos del Fondo proviene de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de su propiedad, así como de los ingresos por servicios asociados, incluyendo mantenimiento, parqueos y lockers. Durante el año 2025, los ingresos por arrendamientos ascendieron a US\$ 304,879, mientras que los ingresos por servicios totalizaron US\$ 62,758.

Por su parte, los gastos asociados a los servicios prestados a los arrendatarios alcanzaron US\$ 63,796, lo que resultó en ingresos netos por arrendamientos de US\$ 303,841 al cierre del período.

Adicionalmente, el Fondo registró una ganancia por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión por US\$ 157,700, contribuyendo de manera significativa al resultado operativo.

En cuanto a los gastos, los gastos generales y administrativos totalizaron US\$ 166,060, incluyendo principalmente gastos de administración y otros gastos operativos necesarios para la gestión del Fondo.

Como resultado de lo anterior, el Fondo obtuvo un beneficio en operaciones de US\$ 295,481 y un beneficio neto del período de US\$ 354,000.

Finalmente, la comisión máxima por administración establecida en el Reglamento Interno del Fondo es de hasta un 2% anual, calculada sobre el total de activos administrados y cobrada de forma mensual.

b. Evolución del Patrimonio del Fondo (Datos en USD)



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
29.10%	11.65%	7.94%	5.81%

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.

Activos del Fondo

Inmueble 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%.

Es una plaza comercial de dos niveles, la cual cuenta con siete locales comerciales, algunos con terraza, parqueos superficiales y espacios destinados a Drive-thru para tres de los siete locales. Los espacios comerciales varían en tamaño, oscilando entre 168 y 340 metros cuadrados.

Tiene un concepto moderno, elegante y visualmente atractivo, optimizando la distribución de los espacios y garantizando una experiencia cómoda para visitantes y clientes. La plaza también cuenta con parqueos estratégicamente ubicados.

El crecimiento y dinamismo económico en Puerto Plata han impulsado la incorporación de nuevas marcas en la región, tal como Wendy's, que abrió su primera sucursal en esta plaza, fortaleciendo así la oferta gastronómica y comercial de la zona.

d. Principales compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo

No aplica.

e. Fechas de distribución de dividendos durante el año 2025

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

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

No aplica.

g. 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
Marzo	Mínimo	1,006.32	1,006.32
	Promedio	1,006.32	1,009.91
	Máximo	1,006.32	1,013.50
Abril	Mínimo	1,010.43	1,010.43
	Promedio	1,010.48	1,010.48
	Máximo	1,010.53	1,010.53
Junio	Mínimo	0.00	1,015.00
	Promedio	0.00	1,015.00
	Máximo	0.00	1,015.00
Julio	Mínimo	0.00	1,015.00
	Promedio	0.00	1,015.00
	Máximo	0.00	1,015.00
Agosto	Mínimo	1,022.37	1,022.37
	Promedio	1,022.37	1,022.37
	Máximo	1,022.37	1,022.37
Octubre	Mínimo	1,028.50	1,028.50
	Promedio	1,028.50	1,028.50
	Máximo	1,028.50	1,028.50

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/

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.

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

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

Denominación Social	Objeto Social
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:

Fondos Abiertos	Patrimonio	Nro. De Aportantes
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

Fondos Cerrados	Patrimonio	Nro. De Aportantes
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:

Accionista	Nacionalidad	% Participación
Grupo Universal S.A.	Rep. Dominicana	99.99998%
Ernesto M. Izquierdo	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
Seguros Universal, S.A.	Rep. Dominicana	Seguros
ARS Universal, S.A.	Rep. Dominicana	Administradora de Riesgos de Salud
Asistencia Universal, S.A.	Rep. Dominicana	Servicios
Suplidora Propartes, S.A.	Rep. Dominicana	Servicios
Fiduciaria Universal, S. A.	Rep. Dominicana	Administración de Fideicomisos
Autonovo S.R.L.	Rep. Dominicana	Servicios
Administraciones Universal	Rep. Dominicana	Administración de Inmuebles
UNIT	Rep. Dominicana	Seguros Digitales (Insurtech)
AUTOPROTECTION	Rep. Dominicana	Servicios
Inversiones Universal	Rep. Dominicana	Private Equity

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

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

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

Nombre	Cargo
Diego Luís 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 Surriel 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