

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
RNC 1-31-74799-1
Administrado por AFI Universal, S. A.
Balance General al 31 de diciembre de 2025
Cifras en USD

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
ACTIVOS	147,036,065.75	133,003,099.50
ACTIVOS CORRIENTES	6,015,910.63	5,486,971.93
711 Efectivo y equivalente de efectivo	2,522,771.49	1,984,765.16
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar	432,908.65	401,757.03
7123 Inversiones a costo amortizado	2,003,564.52	0.00
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	232,654.33	2,364,905.21
7141 Gastos pagados por anticipado	824,011.64	735,544.53
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	6,015,910.63	5,486,971.93
ACTIVOS NO CORRIENTES	141,020,155.12	127,516,127.57
715 Propiedades de inversión	137,918,799.44	124,789,100.00
718 Otros activos	3,101,355.68	2,727,027.57
717 Móbilarios y equipos	0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	141,020,155.12	127,516,127.57
PASIVOS	7,810,219.26	2,584,388.45
PASIVOS CORRIENTES	6,473,609.81	1,355,344.96
721 Préstamos por pagar	5,029,391.61	0.00
722 Cuentas por pagar	1,222,996.84	1,107,033.13
7231 Retenciones por pagar	178,596.39	191,132.69
726 Otros pasivos	42,624.97	57,179.14
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	6,473,609.81	1,355,344.96
PASIVOS NO CORRIENTES	1,336,609.45	1,229,043.49
726 Otros pasivos no corrientes	1,336,609.45	1,229,043.49
725 Provisiónes	0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,336,609.45	1,229,043.49
PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	139,225,846.49	130,418,711.05
731101 Cuotas de participación	100,000,000.00	100,000,000.00
731102 Valor pagado en exceso del valor nominal	2,266,245.87	2,266,245.87
733101 Resultados acumulados	36,959,600.62	28,152,465.18
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	147,036,065.75	133,003,099.50

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I) al 31 de diciembre de 2025. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad".



Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

Richard Poueriet Castro
Gerente de Contabilidad

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
RNC 1-31-74799-1
Administrado por AFI Universal, S. A.
Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025
Cifras en USD

		Enero - diciembre 2025	Enero - diciembre 2024
	INGRESOS		
7413	Arrendamientos	11,270,274.63	10,665,909.23
7414	Servicios	9,848,058.27	9,133,333.76
7419	Otros ingresos operacionales	1,422,216.36	1,532,575.47
		0.00	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	2,066,921.35	1,452,179.66
	INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	9,203,353.28	9,213,729.57
751101	Comisión por administración	2,298,905.13	2,167,134.64
7512	Generales y administrativos	1,304,800.27	909,180.55
7431, 7514	Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	6,175,218.23	4,784,525.72
	TOTAL GASTOS OPERACIONALES	-2,571,512.83	-1,708,210.53
	UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES	11,774,866.11	10,921,940.10
742	Ingresos financieros	94,388.26	62,397.79
7424, 751606	Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	24,515.04	-5,041.12
7515	Gastos financieros	0.00	0.00
7434	Otros ingresos y ganancias	13,366.03	-62,771.94
7516	Otros gastos y pérdidas	0.00	398.50
	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	11,907,135.44	10,916,126.33

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I) al 31 de diciembre de 2025. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad":



Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

Richard Poueriet Castro
Gerente de Contabilidad

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
RNC 1-31-74799-1
Administrado por AFI Universal S.A.
Estado de Cambio en el Patrimonio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025
Cifras en USD

Al 31 de diciembre de 2025

	Cuotas de participación	Valor pagado en exceso de valor nominal	Reservas de capital	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldos iniciales al 1 de enero de 2025	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	28,152,465.18	130,418,711.05
Cambios en políticas contables	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos iniciales al 1 de enero de 2025 (ajustado)	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	28,152,465.18	130,418,711.05
Resultado del periodo - utilidad (pérdida) neta	0.00	0.00	0.00	0.00	11,907,135.44	11,907,135.44
Otros ingresos integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total de resultados integrales	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	40,059,600.62	142,325,846.49
Distribución de dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,100,000.00	-3,100,000.00
Recompra de cuotas de participación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Emisión de cuotas de participación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Transferencia de reserva	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otras reclasificaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos al 31 de diciembre de 2025	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	36,959,600.62	139,225,846.49

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I) al 31 de diciembre de 2025. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad":



Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

Richard Poveriet Castro
Gerente de Contabilidad

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
RNC 1-31-74799-1
Administrado por AFI Universal S.A.
Estado de Flujo de Efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2025	Enero - diciembre 2024
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos	11,230,350.45	10,346,134.17
Intereses cobrados	0.00	27,703.47
Otros cobros operacionales	127,094.11	417,711.60
Pagos por comisiones a la Administradora	-2,281,177.59	-2,159,423.51
Pagos a proveedores	-3,151,658.08	-2,245,661.78
Otros pagos operacionales	-15,363.08	-4,363.38
Flujo neto originado por actividades de la operación	5,909,245.81	6,382,100.57

Flujos de efectivo originado por actividades de inversión

Adquisición de inversiones	-6,208,439.99	-7,871,378.99
Cobros por venta o cancelación de inversiones	6,308,617.00	7,354,078.81
Intereses cobrados	151,700.18	92,423.45
Adquisición de propiedades de inversión	-7,339,029.32	-1,400,006.74
Adquisición de mobiliario y equipos	0.00	0.00
Cobros por ventas de propiedades de inversión	0.00	0.00
Cobros por ventas de mobiliario y equipos	0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de inversión	-7,087,152.13	-1,824,883.47

Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento

Emisión de cuotas de participación	0.00	0.00
Recompra de cuotas de participación	0.00	0.00
Dividendos pagados	-3,100,000.00	-3,400,000.00
Préstamos tomados	5,000,000.00	0.00
Préstamos pagados	0.00	0.00
Intereses pagados	-140,638.88	0.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	1,759,361.12	-3,400,000.00
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	-43,448.47	-49,443.33
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	538,006.33	1,107,773.77
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del período	1,984,765.16	876,991.39
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	2,522,771.49	1,984,765.16

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I) al 31 de diciembre de 2025. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad":



Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

Richard Poueriet Castro
Gerente de Contabilidad