

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 Mobiliarios 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 Provisiones | 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 | 11,270,274.63 | 10,665,909.23 |
| 7413 | Arrendamientos | 9,848,058.27 | 9,133,333.76 |
| 7414 | Servicios | 1,422,216.36 | 1,532,575.47 |
| 7419 | Otros ingresos operacionales | 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 Pueriet 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 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 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