

**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**  
**Valores en dólares estadounidenses**

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>ACTIVOS</b>	<b>147,036,065.75</b>	<b>133,003,099.50</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>6,015,910.63</b>	<b>5,486,971.93</b>
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
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>6,015,910.63</b>	<b>5,486,971.93</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>141,020,155.12</b>	<b>127,516,127.57</b>
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
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>141,020,155.12</b>	<b>127,516,127.57</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>7,810,219.26</b>	<b>2,584,388.45</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>6,473,609.81</b>	<b>1,355,344.96</b>
721 Prestamos 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
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>6,473,609.81</b>	<b>1,355,344.96</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1,336,609.45</b>	<b>1,229,043.49</b>
726 Otros pasivos no corrientes	1,336,609.45	1,229,043.49
725 Provisiones	0.00	0.00
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1,336,609.45</b>	<b>1,229,043.49</b>
<b>PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>	<b>139,225,846.49</b>	<b>130,418,711.05</b>
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	28,152,465.18	20,636,338.85
73310101 Dividendos distribuidos	-3,100,000.00	-3,400,000.00
Resultados del ejercicio	11,907,135.44	10,916,126.33
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>	<b>147,036,065.75</b>	<b>133,003,099.50</b>

*"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  
FERNANDEZ**

Digitally signed by  
DIEGO LUIS MERA  
FERNANDEZ  
Date: 2026.01.12  
17:20:31 -04'00'

Diego L. Mera Fernández  
Vicepresidente ejecutivo



**RICHARD  
POUERIET  
CASTRO**

Digitally signed  
by RICHARD  
POUERIET  
CASTRO  
Date: 2026.01.07  
10:20:46 -04'00'

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**
**Valores en dólares estadounidenses**

		31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
	<b>INGRESOS</b>		
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
	<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS</b>	<b>9,203,353.28</b>	<b>9,213,729.57</b>
751101	Comisión por administración	2,298,905.13	2,167,134.64
7512	Generales y administrativos	1,134,769.78	909,180.55
7431, 7514	Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	6,175,218.23	4,784,525.72
	<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>-2,741,543.32</b>	<b>-1,708,210.53</b>
	<b>UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES</b>	<b>11,944,896.60</b>	<b>10,921,940.10</b>
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	170,030.49	0.00
7434	Otros ingresos y ganancias	13,366.03	114.72
7516	Otros gastos y pérdidas	0.00	63,285.16
	<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	<b>11,907,135.44</b>	<b>10,916,126.33</b>

*"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   
FERNANDEZ   
Digitally signed by  
DIEGO LUIS MERA  
FERNANDEZ  
Date: 2026.01.12  
17:20:55 -04'00'

Diego L. Mera Fernández  
Vicepresidente ejecutivo



RICHARD   
POUERIET   
CASTRO   
Digitally signed  
by RICHARD  
POUERIET  
CASTRO  
Date: 2026.01.07  
10:20:33 -04'00'

Richard Poueriet Castro  
Gerente de contabilidad