

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
Balance general detallado
(Balance de comprobación)
Del 1 al 30 de septiembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

CODIGO	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO ANTERIOR	MOVIMIENTOS		SALDO ACTUAL
			DEBITO	CREDITO	
71	ACTIVOS	138,893,805.15	7,080,187.14	6,284,402.21	139,689,590.08
711	Efectivo y equivalentes de efectivo	1,484,134.07	4,554,910.55	3,033,418.56	3,005,626.06
7112	Bancos	1,484,134.07	4,554,910.55	3,033,418.56	3,005,626.06
71120100000	Banco Popular (USD) 807873302	199,584.92	2,454,627.99	2,154,796.01	499,416.90
71120600000	Banco de Reservas (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
71121700000	Banco Lafise (USD) 30100014168	1,257,266.85	1,500,000.00	370,000.00	2,387,266.85
71121900000	Banco Popular (DOP) 810421362	27,282.30	600,282.56	508,622.55	118,942.31
71122200000	Banco López de Haro (USD) 4010217994	0.00	0.00	0.00	0.00
71129900000	Compensación pagos en DOP	0.00	0.00	0.00	0.00
7113	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00
7114	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00
7115	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00
7116	Equivalentes de efectivo	0.00	0.00	0.00	0.00
7117	Efectivo restringido	0.00	0.00	0.00	0.00
712	Activos financieros	1,733,967.58	12,003.45	1,012,101.95	733,869.08
7121	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1,733,967.58	12,003.45	1,012,101.95	733,869.08
71210200000	Instrumentos MH - valor nominal	0.00	0.00	0.00	0.00
71210201000	Instrumentos MH - prima (descuento)	0.00	0.00	0.00	0.00
71210202000	Instrumentos MH - ajustes al valor razon	0.00	0.00	0.00	0.00
71210203000	Instrumentos MH - Intereses por cobrar	0.00	0.00	0.00	0.00
71210300000	Bonos corporativos - valor nominal	1,724,872.00	3,849.83	1,001,777.83	726,944.00
71210302000	Bonos corporativos - ajustes al valor ra	4,599.12	1,933.50	5,427.66	1,104.96
71210303000	Bonos corporativos - Intereses por cobra	4,496.46	6,220.12	4,896.46	5,820.12
71210600000	JMMB FONDO MUTUO DE MERCADO DE DINERO	0.00	0.00	0.00	0.00
71211600000	Fondo mutuo largo plazo dolares reservas	0.00	0.00	0.00	0.00
71212200000	FIA Plazo Mensual Dólar	0.00	0.00	0.00	0.00
7122	Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral	0.00	0.00	0.00	0.00
7123	Inversiones a costo amortizado	0.00	0.00	0.00	0.00
71230100000	Certificados financieros	0.00	0.00	0.00	0.00
71230101000	Intereses por cobrar - certificados fina	0.00	0.00	0.00	0.00
7124	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	0.00	0.00	0.00	0.00
7125	Inversiones en subsidiarias	0.00	0.00	0.00	0.00
713	Cuentas y documentos por cobrar	562,726.71	2,392,165.40	2,145,601.87	809,290.24
7131	Cuentas y documentos por cobrar	562,726.71	2,392,165.40	2,145,601.87	809,290.24
71310400000	Otras cuentas por cobrar (USD)	47,158.52	19.79	0.00	47,178.31
71310500000	Intereses por cobrar - bancos (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
71310501000	Intereses por cobrar - Lafise	16,081.82	6,754.18	3,610.80	19,225.20
71311700000	Otras cuentas por cobrar (DOP)	902.07	32.28	22.87	911.48
71311800000	Anticipos a proveedores (USD)	0.00	28,980.00	0.00	28,980.00
71311900000	Anticipos a proveedores (DOP)	146,318.25	230,473.17	79,074.96	297,716.46
71312000000	Cuentas por cobrar inquilinos (USD)	395,112.38	1,121,040.54	1,058,738.83	457,414.09
71312001000	Arrendamiento / mantenimiento x amort MF	0.00	969,959.91	969,959.91	0.00
71312100000	Cuentas por cobrar inquilinos (DOP)	16,253.63	19,122.37	18,005.95	17,370.05
71312101000	Arrendamiento / mantenimiento x amort DO	0.00	15,612.25	15,612.25	0.00
71312200000	Diferencia en cobro de intereses	0.00	0.00	0.00	0.00
71312300000	Otras cuentas por cobrar - DC (USD)	39.22	0.00	0.00	39.22
71312500000	Otras cuentas por cobrar - DC (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
71313100000	Intereses por cobrar - bancos (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
71313300000	Saldo por facturar (MF- USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
71319100000	Perdidas crediticias esperadas (USD) - P	-52,399.87	0.00	335.08	-52,734.95
71319200000	Perdidas crediticias esperadas (DOP) - p	-6,739.31	170.91	241.22	-6,809.62
7132	Intereses por cobrar - Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	0.00	0.00	0.00	0.00
714	Otros activos corrientes	281,052.20	48,771.99	91,159.97	238,664.22
7141	Gastos pagados por adelantado	281,052.20	48,771.99	91,159.97	238,664.22
71410100000	Seguros pagados por adelantado	246,701.31	18,231.52	60,664.50	204,268.33
71410600000	ITBIS pagado por anticipado(DOP)	28,884.74	30,540.47	30,014.57	29,410.64
71410700000	Saldo a Favor (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
71413000000	Otros gastos pagados por adelantado	113.08	0.00	0.00	113.08
71414000000	Representante de Masa por Anticipado	5,353.07	0.00	480.90	4,872.17



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
Balance general detallado
(Balance de comprobación)
Del 1 al 30 de septiembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

CODIGO	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO ANTERIOR	MOVIMIENTOS		SALDO ACTUAL
			DEBITO	CREDITO	
715	Propiedades de inversión	131,877,671.14	0.00	0.00	131,877,671.14
7151	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00
7152	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00
7153	Inmuebles	131,877,671.14	0.00	0.00	131,877,671.14
71530100000	Edificios corporativos - propiedad de inversión	110,297,670.50	0.00	0.00	110,297,670.50
71530101000	Mejora en propiedad inversion	2,898,548.11	0.00	0.00	2,898,548.11
71530200000	Ajuste al valor razonable - propiedad de inversión	18,681,452.53	0.00	0.00	18,681,452.53
7154	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00
7155	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00
717	Propiedad planta y equipos	0.00	0.00	0.00	0.00
7171	Propiedad planta y equipos	0.00	0.00	0.00	0.00
7172	Depreciación acumulada	0.00	0.00	0.00	0.00
718	Otros activos no corrientes	2,954,253.45	72,335.75	2,119.86	3,024,469.34
7181	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00
7182	Intangibles	0.00	0.00	0.00	0.00
7183	Otros activos	2,944,259.83	72,335.75	2,119.86	3,014,475.72
71830300000	Arrendamiento diferido	2,581,456.53	0.00	840.00	2,580,616.53
71830400000	Mejoras en proceso	362,783.51	71,075.68	0.00	433,859.19
71830401000	Galerías 44 - Adecuación Alquiler	0.00	0.00	0.00	0.00
71830402000	Lincoln MIL57 - Remodelación Lobby	0.00	0.00	0.00	0.00
71830404000	Torre Universal Sto Dgo - Fachada	0.00	0.00	0.00	0.00
71830405000	Parque Corporativo (Shutters)	0.00	0.00	0.00	0.00
71830499000	ITBIS mejoras a reclasificar	19.79	1,260.07	1,279.86	0.00
7184	Fianzas	9,993.62	0.00	0.00	9,993.62
71840100000	Fianza acueducto y alcantarillado	99.85	0.00	0.00	99.85
71840200000	Fianza electricidad	9,893.77	0.00	0.00	9,893.77
72	PASIVOS	7,068,396.17	867,509.25	1,130,022.36	7,330,909.28
721	Pasivos financieros a corto plazo	5,028,916.75	35,736.10	34,700.10	5,027,880.75
7211	Pasivos financieros a costo amortizado a corto plazo	5,028,916.75	35,736.10	34,700.10	5,027,880.75
72110200000	Prestamos por pagar - Popular Bank	5,000,000.00	35,736.10	0.00	4,964,263.90
72110202000	Intereses por pagar - Popular Bank	28,916.75	0.00	34,700.10	63,616.85
7212	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00
722	Cuentas y documentos por pagar	528,678.76	515,891.14	712,296.35	725,083.97
7221	Cuentas y documentos por pagar	370,299.70	281,224.88	513,058.55	602,133.37
72210100000	Cuentas por pagar suplidores (USD)	15,252.50	39,021.28	57,619.99	33,851.21
72210200000	Comisión por administración por pagar	195,267.29	0.00	189,977.57	385,244.86
72211400000	Facturación por amortizar (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72211600000	Facturación por amortizar (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72212100000	Cuentas por pagar suplidores (DOP)	159,779.91	242,203.60	265,460.99	183,037.30
72212200000	Otras cuentas por pagar (ME)	0.00	0.00	0.00	0.00
7222	Cuentas por pagar - acumulaciones	158,379.06	234,666.26	199,237.80	122,950.60
72220100000	Seguros (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72220400000	Suministros y materiales (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72220500000	Auditoría externa (USD)	10,390.00	0.00	1,200.00	11,590.00
72220600000	Declaración de impuestos (DOP)	314.01	8.44	54.83	360.40
72220700000	Comision por colocacion (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72220800000	Inscripcion de la emision - BVRD (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72221000000	Calificación de riesgos (USD)	6,348.00	0.00	480.00	6,828.00
72221100000	Mantenimiento de la emisión - BRVD (USD)	0.00	3,090.00	3,090.00	0.00
72221200000	Comisión por pago de dividendos (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72221300000	Tarifa B - SIMV (USD)	6,850.92	0.00	3,406.49	10,257.41
72221400000	Tasaciones y valoraciones (USD)	9,259.93	0.00	0.00	9,259.93
72221500000	Corretaje inmobiliario (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72221600000	Servicios de Agua (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72221700000	Energía Eléctrica (DOP)	11,379.11	10,465.18	14,724.67	15,638.60
72221800000	Basura (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72222000000	Telecomunicaciones (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72222200000	Mantenimiento de ascensores (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72222300000	Mantenimiento de planta eléctrica (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72222400000	Mantenimiento de aire acondicionado (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
Balance general detallado
(Balance de comprobación)
Del 1 al 30 de septiembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

CODIGO	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO ANTERIOR	MOVIMIENTOS		SALDO ACTUAL
			DEBITO	CREDITO	
72222500000	Combustible (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72222600000	Administración de inmueble (USD)	0.00	12,350.00	12,350.00	0.00
72222700000	Limpieza (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72222800000	Seguridad - guardianes (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72222900000	Vigilancia - monitoreo de alarma (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72223000000	Fumigación (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72223100000	Mantenimiento Punta Cana (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72223200000	Imprevistos - otros gastos (DOP)	0.00	188.42	188.42	0.00
72223300000	Imprevistos - otros gastos (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72223400000	Cargos y comisiones bancarias (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72223500000	Cargos y comisiones bancarias (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72223800000	Comisión por custodia - Cevaldom (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72223900000	Mantenimiento - Torre Universal (USD)	0.00	14,987.78	14,987.78	0.00
72224000000	Imprevistos - Torre Universal (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72224100000	Imprevistos - Torre Universal (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72224200000	Comision supervision custodia - SIMV	0.00	0.00	0.00	0.00
72224300000	Inscripcion de la emision - CEVALDOM (U	0.00	0.00	0.00	0.00
72224400000	Remodelacion fachada - Torre Universal	0.00	0.00	0.00	0.00
72224500000	Mantenimiento Lincoln MIL57(USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72224700000	Mantenimiento Lincoln MIL57(DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72224800000	Mantenimiento Santiago (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72224900000	Mantenimiento - Universal Sto Dgo (DOP)	97,592.04	165,350.35	125,479.07	57,720.76
72225000000	Mantenimiento Punta Cana (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72225100000	Administración de Inmuebles (DOP)	16,245.05	28,225.83	23,252.33	11,271.55
72225300000	Mantenimiento GES (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72225400000	Mantenimiento Zona Oriental (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72225600000	Energia Electrica (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72225900000	Mantenimiento - Centro de Servicios (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72226100000	Mantenimiento Galeria 44 (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72226600000	Gastos legales (ME)	0.00	0.26	24.21	23.95
72229900000	Otros créditos diferidos	0.00	0.00	0.00	0.00
723	Retenciones (impuestos) por pagar	150,470.63	312,357.44	332,441.02	170,554.21
7231	Retenciones (impuestos) por pagar	150,470.63	312,357.44	332,441.02	170,554.21
72310400000	Retención ISR intereses 10% (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72310800000	Retención ITBIS 30% (USD)	1,064.17	1,064.17	951.40	951.40
72310900000	Retención ITBIS 100% (USD)	0.00	0.00	0.00	0.00
72311500000	Retención ITBIS 100% (DOP)	17.07	17.68	0.61	0.00
72311600000	Retención ISR - otras rentas 2% (DOP)	0.00	0.00	0.00	0.00
72311900000	ITBIS cobrado por pagar DOP	149,379.91	159,346.46	172,583.57	162,617.02
72312000000	Retención ITBIS 30% (DOP)	0.00	133.49	7,119.28	6,985.79
72312100000	Retención ISR honorario profesionales(10%) (DOP)	9.48	9.81	0.33	0.00
72319900000	Control - impuestos por pagar	0.00	151,785.83	151,785.83	0.00
724	Pasivos financieros a largo plazo	0.00	0.00	0.00	0.00
7241	Pasivos financieros a costo amortizado a largo plazo	0.00	0.00	0.00	0.00
7242	Pasivos por arrendamiento	0.00	0.00	0.00	0.00
7243	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00
725	Provisiones	0.00	0.00	0.00	0.00
7251	Provisión para contingencias	0.00	0.00	0.00	0.00
726	Otros pasivos	1,360,330.03	3,524.57	50,584.89	1,407,390.35
7261	Otros pasivos	1,360,330.03	3,524.57	50,584.89	1,407,390.35
72610400000	Partidas pendientes de identificar (DOP)	25,226.02	639.77	902.93	25,489.18
72610500000	Depósitos de arrendamiento	1,305,967.49	0.00	49,681.96	1,355,649.45
72610600000	Cuenta contingente operaciones pactadas	0.00	0.00	0.00	0.00
72610800000	Ingresos diferidos	29,136.52	2,884.80	0.00	26,251.72
73	CAPITAL	127,818,711.05	0.00	0.00	127,818,711.05
731	Patrimonio o activos netos atribuidos a los aportantes	102,266,245.87	0.00	0.00	102,266,245.87
7311	Cuotas de participación - fondos cerrados	102,266,245.87	0.00	0.00	102,266,245.87
73110100000	Aportes	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00
73110200000	Valor pagado en exceso de valor nominal	2,266,245.87	0.00	0.00	2,266,245.87
732	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00
7321	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00
7322	Sin asignar	0.00	0.00	0.00	0.00



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
Balance general detallado
(Balance de comprobación)
Del 1 al 30 de septiembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

CODIGO	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO ANTERIOR	MOVIMIENTOS		SALDO ACTUAL
			DEBITO	CREDITO	
733	Resultados acumulados	25,552,465.18	0.00	0.00	25,552,465.18
7331	Resultados acumulados	25,552,465.18	0.00	0.00	25,552,465.18
73310100000	Utilidades (pérdidas) acumuladas	28,152,465.18	0.00	0.00	28,152,465.18
73310101000	Dividendos distribuidos	-2,600,000.00	0.00	0.00	-2,600,000.00
734	Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00
7341	Resultados del ejercicio	0.00	0.00	0.00	0.00
74	INGRESOS	7,722,621.75	13,674.58	1,035,681.72	8,744,628.89
741	Ingresos por operaciones	7,344,700.91	8,485.95	978,259.12	8,314,474.08
7411	Ganancia en instrumentos a valor razonable con cambios en resultados	0.00	0.00	0.00	0.00
7412	Intereses sobre inversiones a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	0.00	0.00	0.00	0.00
74120100000	Intereses por certificados financieros	0.00	0.00	0.00	0.00
7413	Ingresos por arrendamiento	6,262,393.46	8,485.95	855,174.28	7,109,081.79
74130100000	Ingresos por arrendamiento	6,269,197.46	7,645.95	855,174.28	7,116,725.79
74130101000	Ingresos por arrendamiento diferido	-6,804.00	840.00	0.00	-7,644.00
7414	Ingresos por servicios a inquilino	1,082,307.45	0.00	123,084.84	1,205,392.29
74140100000	Ingresos por mantenimiento	1,082,307.45	0.00	123,084.84	1,205,392.29
7415	Intereses por préstamos	0.00	0.00	0.00	0.00
7419	Otros ingresos operacionales	0.00	0.00	0.00	0.00
742	Ingresos financieros	84,426.20	5,188.63	19,368.41	98,605.98
7421	Ingresos por intereses - cuentas bancarias	68,340.63	3,610.80	6,754.18	71,484.01
74210100000	Intereses por efectivo en bancos	68,340.63	3,610.80	6,754.18	71,484.01
7422	Ingresos por intereses - inversiones	11,105.00	0.00	0.00	11,105.00
74220100000	Ingresos por intereses - certificados financieros	11,105.00	0.00	0.00	11,105.00
7423	Ingresos por intereses - documentos y cuentas por cobrar	0.00	0.00	0.00	0.00
7424	Otros ingresos financieros	4,980.57	1,577.83	12,614.23	16,016.97
74240100000	Ganancia valoración - BCRC - MH - Bono	-10,557.58	1,577.83	1,933.50	-10,201.91
74240101000	Ganancia venta o baja - BCRC - MH - Bo	-24,681.56	0.00	4,460.61	-20,220.95
74240102000	Intereses - BCRC - MH - Bonos	40,219.71	0.00	6,220.12	46,439.83
74240300000	Ganancia en inversiones - fondos y fidei	0.00	0.00	0.00	0.00
743	Otros ingresos	293,494.64	0.00	38,054.19	331,548.83
7431	Ganancia en ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	134,089.93	0.00	0.00	134,089.93
74310100000	Ganancia valoración - propiedades de inv	134,089.93	0.00	0.00	134,089.93
7432	Dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00
7433	Recuperación de activos	0.00	0.00	0.00	0.00
7434	Otros ingresos	159,404.71	0.00	38,054.19	197,458.90
74340100000	Ingresos por venta de activos	0.00	0.00	0.00	0.00
74340200000	Ganancia cambiaria	159,404.71	0.00	38,054.19	197,458.90
74340300000	Ingresos de ejercicios anteriores	0.00	0.00	0.00	0.00
74342000000	Otros ingresos no operativos	0.00	0.00	0.00	0.00
75	GASTOS	3,715,923.82	488,757.33	22.01	4,204,659.14
751	Gastos operativos	3,715,923.82	488,757.33	22.01	4,204,659.14
7511	Gastos de comisiones	1,523,122.59	189,977.57	0.00	1,713,100.16
75110100000	Comisión por administración	1,523,122.59	189,977.57	0.00	1,713,100.16



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
Balance general detallado
(Balance de comprobación)
Del 1 al 30 de septiembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

CODIGO	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO ANTERIOR	MOVIMIENTOS		SALDO ACTUAL
			DEBITO	CREDITO	
7512 Gastos generales y administrativos		572,646.92	69,824.32	22.01	642,449.23
75120400000 Auditoria externa		9,720.00	1,200.00	0.00	10,920.00
75120500000 Declaración de impuestos		360.53	43.28	0.00	403.81
75120600000 Honorarios y otros servicios profesional		0.00	0.00	0.00	0.00
75120700000 Impuestos tasas y otros tributos admitid		0.00	0.00	0.00	0.00
75121300000 Otros gastos administrativos		0.00	0.00	0.00	0.00
75121400000 Inscripción y colocación de la emisión		0.00	0.00	0.00	0.00
75121600000 Gastos legales		2,132.28	24.07	0.00	2,156.35
75121700000 Calificación de riesgos		3,888.00	480.00	0.00	4,368.00
75121800000 Mantenimiento y supervisión - SIMV		26,686.75	3,406.49	0.00	30,093.24
75121900000 Tasaciones y valoraciones de inmuebles		11,100.00	0.00	0.00	11,100.00
75122100000 Gasto de seguros		487,859.93	60,664.50	0.00	548,524.43
75122000000 Comisión intermediarios inmobiliarios		8,294.00	0.00	0.00	8,294.00
75122900000 Representante común de aportantes		3,895.29	480.90	0.00	4,376.19
75124100000 Comisión por custodia - Cevaldom		1,690.53	0.00	0.00	1,690.53
75124200000 Comisión supervisión custodia - SIMV		0.00	0.00	0.00	0.00
75124300000 Mantenimiento de la emisión - BVRD		24,543.92	3,090.00	22.01	27,611.91
75124400000 Comisión pagos de dividendos - Cevaldom		0.00	0.00	0.00	0.00
75124500000 Cargos y comisiones bancarias		1,080.08	100.00	0.00	1,180.08
75124700000 Perdida crediticias esperadas		-9,757.55	335.08	0.00	-9,422.47
75129900000 Otros gastos imprevistos - cuenta transitoria		1,153.16	0.00	0.00	1,153.16
7513 Gasto por servicios a inquilinos		1,445,242.01	158,650.17	0.00	1,603,892.18
75130100000 Suministros y materiales		0.00	0.00	0.00	0.00
75130200000 Servicios de agua		0.00	0.00	0.00	0.00
75130300000 Energía eléctrica		213,776.57	14,422.75	0.00	228,199.32
75130400000 Basura y otros arbitrios		0.00	0.00	0.00	0.00
75130500000 Telecomunicaciones		0.00	0.00	0.00	0.00
75130600000 Reparaciones y mantenimientos		0.00	0.00	0.00	0.00
75130700000 Combustible		0.00	0.00	0.00	0.00
75130800000 Administración de inmuebles		209,920.88	23,076.37	0.00	232,997.25
75130900000 Limpieza		0.00	0.00	0.00	0.00
75131000000 Seguridad y vigilancia		0.00	0.00	0.00	0.00
75131100000 Fumigación		0.00	0.00	0.00	0.00
75131200000 Mantenimiento edificio Punta Cana		0.00	0.00	0.00	0.00
75131300000 Mantenimiento - Torre Universal		1,021,544.56	121,151.05	0.00	1,142,695.61
75131400000 Imprevistos - Torre Universal		0.00	0.00	0.00	0.00
75131500000 Mantenimiento Lincoln 1057		0.00	0.00	0.00	0.00
75131600000 Mantenimiento Universal Santiago		0.00	0.00	0.00	0.00
75131700000 Mantenimiento Zona Oriental		0.00	0.00	0.00	0.00
75131800000 Mantenimiento GES		0.00	0.00	0.00	0.00
75131900000 Mantenimiento Centro de Servicios		0.00	0.00	0.00	0.00
75132000000 Mantenimiento Galería 44		0.00	0.00	0.00	0.00
7514 Pérdida en ajuste a valor razonable de propiedades de inversión		0.00	0.00	0.00	0.00
7515 Gastos financieros		28,916.75	34,700.10	0.00	63,616.85
75150200000 Intereses sobre préstamos		28,916.75	34,700.10	0.00	63,616.85
7516 Otros Gastos		145,995.55	35,605.17	0.00	181,600.72
75160100000 Pérdidas cambiarias		145,995.55	35,605.17	0.00	181,600.72
75160500000 Deterioro activos financieros		0.00	0.00	0.00	0.00
75162000000 Gastos de ejercicios anteriores		0.00	0.00	0.00	0.00
75169000000 Otros gastos no operativos		0.00	0.00	0.00	0.00

Cuentas de Orden Operaciones Pactadas (Contingentes)

78 CUENTAS DE ORDEN OPERACIONES CONTINGENTES	0.00	0.00	0.00	0.00
781 Activos operaciones pactadas	0.00	0.00	0.00	0.00
7811 Activos inversiones pactadas	0.00	0.00	0.00	0.00
78110101000 Inversiones pactadas Instrumentos financieros	0.00	0.00	0.00	0.00
7812 Pacto en venta de cuotas	0.00	0.00	0.00	0.00
78120101000 Pacto en venta de cuotas	0.00	0.00	0.00	0.00
782 Pasivo operaciones pactadas	0.00	0.00	0.00	0.00
7821 Pasivos contingencia operaciones pactadas	0.00	0.00	0.00	0.00
78210101000 Cuenta contingente operaciones pactadas	0.00	0.00	0.00	0.00
7822 Liquidación de cuotas	0.00	0.00	0.00	0.00
78220101000 Liquidación en venta de cuotas	0.00	0.00	0.00	0.00

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
Balance general detallado
(Balance de comprobación)
Del 1 al 30 de septiembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

CODIGO	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO ANTERIOR	MOVIMIENTOS		SALDO ACTUAL
			DEBITO	CREDITO	

"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 30 de septiembre de 2025. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad":



Diego L. 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.
Balance general al 30 de septiembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
ACTIVOS	139,689,590.08	126,187,230.47
ACTIVOS CORRIENTES	4,787,449.60	4,928,100.29
711 Efectivo y equivalente de efectivo	3,005,626.06	782,183.74
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar	809,290.24	874,096.39
7123 Inversiones a costo amortizado	0.00	1,204,580.73
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	733,869.08	1,681,746.59
7141 Gastos pagados por anticipado	238,664.22	385,492.84
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	4,787,449.60	4,928,100.29
ACTIVOS NO CORRIENTES	134,902,140.48	121,259,130.18
715 Propiedades de inversión	131,877,671.14	118,733,340.96
718 Otros activos	3,024,469.34	2,525,789.22
717 Mobiliarios y equipos	0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	134,902,140.48	121,259,130.18
PASIVOS	7,330,909.28	1,932,423.23
PASIVOS CORRIENTES	5,975,259.83	728,839.74
721 Prestamos por pagar	5,027,880.75	0.00
722 Cuentas por pagar	725,083.97	533,294.55
7231 Retenciones por pagar	170,554.21	153,456.03
726 Otros pasivos	51,740.90	42,089.16
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	5,975,259.83	728,839.74
PASIVOS NO CORRIENTES	1,355,649.45	1,203,583.49
726 Otros pasivos no corrientes	1,355,649.45	1,203,583.49
725 Provisiones	0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,355,649.45	1,203,583.49
PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	132,358,680.80	124,254,807.24
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	-2,600,000.00	-3,400,000.00
Resultados del ejercicio	4,539,969.75	4,752,222.52
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	139,689,590.08	126,187,230.47

"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 30 de septiembre de 2025. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad":



Diego L. 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 30 de septiembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

		30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
	INGRESOS	8,314,474.08	7,936,278.26
7413	Arrendamientos	7,109,081.79	6,795,209.58
7414	Servicios	1,205,392.29	1,141,068.68
7419	Otros ingresos operacionales	0.00	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	1,603,892.18	1,070,658.34
	INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	6,710,581.90	6,865,619.92
751101	Comisión por administración	1,713,100.16	1,616,321.72
7512	Generales y administrativos	642,449.23	506,928.12
7431, 7514	Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	134,089.93	0.00
	TOTAL GASTOS OPERACIONALES	2,221,459.46	2,123,249.84
	UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES	4,489,122.44	4,742,370.08
742	Ingresos financieros	82,589.01	41,616.94
7424, 751606	Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	16,016.97	15,259.52
7515	Gastos financieros	63,616.85	0.00
7434	Otros ingresos y ganancias	15,858.18	114.72
7516	Otros gastos y pérdidas	0.00	47,138.74
	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	4,539,969.75	4,752,222.52

“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 30 de septiembre de 2025. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad”:



Diego L. 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.
Reporte de la cartera de inversión al 30 de septiembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

Información de instrumentos de renta fija

Emisor del instrumento	Código SIV emisión	Código del título	Tipo instrumento	Moneda	Valor nominal	Rendimiento devengados	Ganancia por valoración	Pérdida por valoración	Pérdida por deterioro	Prima en compra	Descuento en compra	Diferencia cambiaria	Valor en libro	Tasa cupón interés facial	Tasa rendimiento	Medición posterior *
DOMINICAN POWER PARTNERS/DDF	SIVEM-106	DO2014301017	Bonos Corporativo	USD	226,944.00	2,292.76	773.45	-	-	-	-	-	230,010.21	6.3	6.0	VR
CONSORCIO ENERGETICO PUNTA CANA MACAO S A/DDF	SIVEM-091	DO2009904114	Bonos Corporativo	USD	500,000.00	3,527.40	331.50	-	-	-	-	-	503,858.90	5.15	4.57	VR

* VR = Valor razonable
* CA = Costo amortizado

Continúa en la próxima página



Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
RNC 1-31-74799-1
Administrado por AFI Universal, S. A.
Reporte de la cartera de inversión al 30 de septiembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

Información de otras inversiones

Tipo de inversión	Moneda	Costo de adquisición	Ganancia por valoración	Pérdida por valoración	Reparaciones	Diferencia cambiaria	Valor en libros	Fecha de adquisición
ACTIVO INMOBILIARIO/TORRE CORPORATIVA/LINCOLN MIL 57/ARRENDAMIENTO	USD	24,833,189.29	2,916,222.31	-	890,588.40	-	28,640,000.00	28/09/2018
Locales P27 202508	USD	5,147,133.21	134,089.93	-	-	-	5,281,223.14	07/08/2025
ACTIVO INMOBILIARIO/TORRE CORPORATIVA/UNIVERSAL PISOS 02 03 09 10 PARQUEO/ARRENDAMIENTO	USD	10,000,000.00	849,935.56	-	235,684.52	-	11,085,620.08	19/02/2020
ACTIVO INMOBILIARIO/TORRE CORPORATIVA/UNIVERSAL PISOS 01 04 06/ARRENDAMIENTO	USD	7,500,000.00	922,087.11	-	1,177,167.31	-	9,599,254.42	19/02/2020
ACTIVO INMOBILIARIO/TORRE CORPORATIVA/UNIVERSAL PISOS 05 07 08/ARRENDAMIENTO	USD	7,500,000.00	637,527.19	-	177,598.31	-	8,315,125.50	19/02/2020
ACTIVO INMOBILIARIO/TORRE CORPORATIVA/UNIVERSAL LOCAL 18 PISO 04 05 06/ARRENDAMIENTO	USD	11,410,000.00	2,739,000.00	-	-	-	14,149,000.00	30/11/2020
ACTIVO INMOBILIARIO/TORRE CORPORATIVA/UNIVERSAL ZONA ORIENTAL/ARRENDAMIENTO	USD	5,500,000.00	1,768,500.00	-	-	-	7,268,500.00	26/02/2021
ACTIVO INMOBILIARIO/TORRE CORPORATIVA/PARQUE CORPORATIVO/ARRENDAMIENTO	USD	6,800,000.00	2,100,222.67	-	110,377.33	-	9,010,600.00	26/02/2021
ACTIVO INMOBILIARIO/TORRE CORPORATIVA/CENTRO DE SERVICIOS/ARRENDAMIENTO	USD	11,450,000.00	2,943,700.00	-	-	-	14,393,700.00	23/07/2021
ACTIVO INMOBILIARIO/PLAZA COMERCIAL/GALERIA 44 (EDIFICIO 44)/ARRENDAMIENTO	USD	11,200,000.00	1,492,867.76	-	307,132.24	-	13,000,000.00	12/11/2021
ACTIVO INMOBILIARIO/TORRE CORPORATIVA/UNIVERSAL PUNTA CANA/ARRENDAMIENTO	USD	5,900,000.00	2,171,000.00	-	-	-	8,071,000.00	01/07/2019
ACTIVO INMOBILIARIO/PLAZA COMERCIAL/PLAZA COMERCIAL 27 LOCALES L-N2-05 L-N2-06 L-N1-17/ARRENDAMIENTO	USD	1,807,348.00	-	-	-	-	1,807,348.00	21/04/2025
ACTIVO INMOBILIARIO/PLAZA COMERCIAL/PASEO PUERTO PLATA LOCAL/ARRENDAMIENTO	USD	1,250,000.00	6,300.00	-	-	-	1,256,300.00	19/12/2024

"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 30 de septiembre de 2025. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad".



Diego L. Mera Fernández
Vicepresidente ejecutivo

Richard Poueriet Castro
Gerente de contabilidad