

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
RNC 1-31-74799-1
Administrado por AFI Universal, S. A.
Balance general al 30 de noviembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

	30 de noviembre de 2025	30 de noviembre de 2024
ACTIVOS	140,043,088.07	127,087,741.29
ACTIVOS CORRIENTES	5,105,998.36	5,795,724.14
711 Efectivo y equivalente de efectivo	2,507,577.60	2,068,112.14
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar	1,749,212.65	722,713.81
7123 Inversiones a costo amortizado	501,500.00	1,404,044.44
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	233,740.47	1,336,438.51
7141 Gastos pagados por anticipado	113,967.64	264,415.24
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	5,105,998.36	5,795,724.14
ACTIVOS NO CORRIENTES	134,937,089.71	121,292,017.15
715 Propiedades de inversión	131,877,671.14	118,733,340.96
718 Otros activos	3,059,418.57	2,558,676.19
717 Mobiliarios y equipos	0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	134,937,089.71	121,292,017.15
PASIVOS	7,127,418.64	1,860,520.93
PASIVOS CORRIENTES	5,771,769.19	654,537.44
721 Prestamos por pagar	5,028,118.18	0.00
722 Cuentas por pagar	523,055.94	443,547.32
7231 Retenciones por pagar	175,061.90	150,454.57
726 Otros pasivos	45,533.17	60,535.55
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	5,771,769.19	654,537.44
PASIVOS NO CORRIENTES	1,355,649.45	1,205,983.49
726 Otros pasivos no corrientes	1,355,649.45	1,205,983.49
725 Provisiones	0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,355,649.45	1,205,983.49
PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	132,915,669.43	125,227,220.36
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	5,596,958.38	5,724,635.64
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	140,043,088.07	127,087,741.29

“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 noviembre 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: 2025.12.11
16:10:37 -04'00'



Diego L. Mera Fernández
Vicepresidente ejecutivo

**RICHARD
POURIET
CASTRO**

Digitally signed by
RICHARD
POURIET CASTRO
Date: 2025.12.10
20:14:17 -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 30 de noviembre de 2025
Valores en dólares estadounidenses

		30 de noviembre de 2025	30 de noviembre de 2024
	INGRESOS	10,284,144.84	9,721,235.47
7413	Arrendamientos	8,867,027.46	8,319,207.33
7414	Servicios	1,417,117.38	1,402,028.14
7419	Otros ingresos operacionales	0.00	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	1,941,830.87	1,398,555.78
	INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	8,342,313.97	8,322,679.69
751101	Comisión por administración	2,100,523.54	1,980,108.98
7512	Generales y administrativos	784,150.76	666,985.53
7431, 7514	Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	134,089.93	0.00
	TOTAL GASTOS OPERACIONALES	2,750,584.37	2,647,094.51
	UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES	5,591,729.60	5,675,585.18
742	Ingresos financieros	100,466.03	53,700.92
7424, 751606	Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	25,601.18	19,345.68
7515	Gastos financieros	134,173.72	0.00
7434	Otros ingresos y ganancias	13,335.29	114.72
7516	Otros gastos y pérdidas	0.00	24,110.86
	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	5,596,958.38	5,724,635.64

“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 noviembre 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: 2025.12.11
16:11:00 -04'00'



Diego L. Mera Fernández
Vicepresidente ejecutivo

**RICHARD
POUERIET
CASTRO** Digitally signed by
RICHARD
POUERIET CASTRO
Date: 2025.12.10
20:14:03 -04'00'

Richard Pueriet Castro
Gerente de contabilidad