

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I**  
**RNC 1-31-74799-1**  
**Administrado por AFI Universal, S. A.**  
**Balance General al 30 de junio de 2024**  
**Cifras en USD**

	Notas	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
<b>ACTIVOS</b>		<b>125,750,413.21</b>	<b>120,415,233.56</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>4,535,549.75</b>	<b>3,308,482.42</b>
711 Efectivo y equivalente de efectivo		594,911.16	1,154,273.08
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar		635,758.75	658,469.50
7123 Inversiones a costo amortizado		1,001,283.34	1,000,770.83
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		1,765,333.73	0.00
7141 Gastos pagados por anticipado		538,262.77	494,969.01
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>4,535,549.75</b>	<b>3,308,482.42</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>121,214,863.46</b>	<b>117,106,751.14</b>
715 Propiedades de inversión		118,733,340.96	114,161,000.00
718 Otros activos		2,481,522.50	2,945,751.14
717 Mobiliarios y equipos		0.00	0.00
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>121,214,863.46</b>	<b>117,106,751.14</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>1,748,565.52</b>	<b>1,915,507.00</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>533,648.91</b>	<b>726,927.23</b>
722 Cuentas por pagar		386,465.43	588,038.63
7231 Retenciones por pagar		147,011.55	137,940.82
726 Otros pasivos		171.93	947.78
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>533,648.91</b>	<b>726,927.23</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1,214,916.61</b>	<b>1,188,579.77</b>
726 Otros pasivos no corrientes		1,214,916.61	1,188,579.77
725 Provisiones		0.00	0.00
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1,214,916.61</b>	<b>1,188,579.77</b>
<b>PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>		<b>124,001,847.69</b>	<b>118,499,726.56</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		21,735,601.82	16,233,480.69
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>		<b>125,750,413.21</b>	<b>120,415,233.56</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 30 de junio de 2024. 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 Resultados del 1 de enero al 30 de junio de 2024  
Cifras en USD

	Notas	Enero - junio 2024	Enero - junio 2023
<b>INGRESOS</b>		<b>5,289,807.67</b>	<b>5,095,877.59</b>
7413 Arrendamientos		4,539,481.09	4,415,171.38
7414 Servicios		750,326.58	680,706.21
7419 Otros ingresos operacionales		0.00	0.00
7513 Gasto de servicios a los arrendatarios		679,415.82	684,611.07
<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS</b>		<b>4,610,391.85</b>	<b>4,411,266.52</b>
751101 Comisión por administración		1,071,985.45	1,013,460.62
7512 Generales y administrativos		300,525.62	276,730.41
7431, 7514 Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión		0.00	0.00
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<b>1,372,511.07</b>	<b>1,290,191.03</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES</b>		<b>3,237,880.78</b>	<b>3,121,075.49</b>
742 Ingresos financieros		19,716.76	12,774.72
7424, 751606 Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados		62,853.68	15,347.38
7515 Gastos financieros		0.00	0.00
7434 Otros ingresos y ganancias		114.72	0.00
7516 Otros gastos y pérdidas		21,302.97	25,714.45
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>		<b>3,299,262.97</b>	<b>3,123,483.14</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 30 de junio de 2024. 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 30 de junio de 2024  
Cifras en USD

Al 30 de junio de 2024

	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 2024	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	20,636,338.85	122,902,584.72
Cambios en políticas contables	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos iniciales al 1 de enero de 2024 (ajustado)	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	20,636,338.85	122,902,584.72
Resultado del periodo - utilidad (pérdida) neta	0.00	0.00	0.00	0.00	3,299,262.97	3,299,262.97
Otros ingresos integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total de resultados integrales</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>2,266,245.87</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>23,935,601.82</b>	<b>126,201,847.69</b>
Distribución de dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,200,000.00	-2,200,000.00
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
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>2,266,245.87</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>21,735,601.82</b>	<b>124,001,847.69</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 30 de junio de 2024. 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 Flujo de Efectivo del 1 de enero al 30 de junio de 2024  
Cifras en USD

	Notas	Enero - junio 2024	Enero - junio 2023
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:</b>			
Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos		5,159,970.74	4,993,900.15
Intereses cobrados		5,412.21	538.98
Otros cobros operacionales		4,593.91	7,265.43
Pagos por comisiones a la Administradora		-1,073,748.89	-988,809.23
Pagos a proveedores		-1,345,898.74	-1,095,624.46
Otros pagos operacionales		0.00	0.00
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b><u>2,750,329.23</u></b>	<b><u>2,917,270.87</u></b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>			
Adquisición de inversiones		-2,531,378.99	-4,944,000.00
Cobros por venta o cancelación de inversiones		1,700,713.65	5,109,347.38
Intereses cobrados		44,921.67	8,947.18
Adquisición de propiedades de inversión		-21,233.32	-120,647.02
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
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b><u>-806,976.99</u></b>	<b><u>53,647.54</u></b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>			
Emisión de cuotas de participación		0.00	0.00
Recompra de cuotas de participación		0.00	0.00
Dividendos pagados		-2,200,000.00	-2,000,000.00
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b><u>-2,200,000.00</u></b>	<b><u>-2,000,000.00</u></b>
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo		-25,432.47	-14,132.41
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>-282,080.23</b>	<b>956,786.00</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del período		<b><u>876,991.39</u></b>	<b><u>197,487.08</u></b>
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b><u>594,911.16</u></b>	<b><u>1,154,273.08</u></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 30 de junio de 2024. 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