

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 2023
Cifras en USD

| | Notas | 30 de septiembre de 2022 | 30 de septiembre de 2023 |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| ACTIVOS | | 114,040,988.65 | 120,850,527.69 |
| ACTIVOS CORRIENTES | | 2,196,656.88 | 3,629,075.22 |
| 711 Efectivo y equivalente de efectivo | | 678,585.10 | 1,119,706.23 |
| 713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar | | 767,108.29 | 756,497.84 |
| 7123 Inversiones a costo amortizado | | 0.00 | 0.00 |
| 7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados | | 497,815.36 | 1,307,266.52 |
| 7141 Gastos pagados por anticipado | | 253,148.13 | 445,604.63 |
| TOTAL ACTIVOS CORRIENTES | | 2,196,656.88 | 3,629,075.22 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | 111,844,331.77 | 117,221,452.47 |
| 715 Propiedades de inversión | | 108,567,872.66 | 114,324,829.39 |
| 718 Otros activos | | 3,276,459.11 | 2,896,623.08 |
| 717 Mobiliarios y equipos | | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES | | 111,844,331.77 | 117,221,452.47 |
| PASIVOS | | 2,224,279.14 | 1,807,460.07 |
| PASIVOS CORRIENTES | | 1,039,250.78 | 577,599.30 |
| 722 Cuentas por pagar | | 872,703.82 | 414,222.51 |
| 7231 Retenciones por pagar | | 136,321.36 | 144,976.44 |
| 726 Otros pasivos | | 30,225.60 | 18,400.35 |
| TOTAL PASIVOS CORRIENTES | | 1,039,250.78 | 577,599.30 |
| PASIVOS NO CORRIENTES | | 1,185,028.36 | 1,229,860.77 |
| 726 Otros pasivos no corrientes | | 1,185,028.36 | 1,229,860.77 |
| 725 Provisiones | | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES | | 1,185,028.36 | 1,229,860.77 |
| PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES | | 111,816,709.51 | 119,043,067.62 |
| 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 | | | |
| TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES | | 114,040,988.65 | 120,850,527.69 |

"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 2023. 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: 2023.10.30
16:44:50 -04'00'



RICHARD POUERIET CASTRO
Digitally signed
by RICHARD
POUERIET
CASTRO
Date: 2023.10.30
07:12:53 -04'00'

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 30 de septiembre de 2023
Cifras en USD

| | Notas | Enero - septiembre 2022 | Enero - septiembre 2023 |
|---|---|----------------------------|----------------------------|
| INGRESOS | | | |
| 7413 | Arrendamientos | 7,398,298.18 | 7,650,164.61 |
| 7414 | Servicios | 6,490,725.50 | 6,641,793.01 |
| 7419 | Otros ingresos operacionales | 907,572.68 | 1,008,371.60 |
| | | 0.00 | 0.00 |
| 7513 | Gasto de servicios a los arrendatarios | 1,024,707.58 | 979,727.77 |
| INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS | | 6,373,590.60 | 6,670,436.84 |
| 751101 | Comisión por administración | 1,244,538.92 | 1,535,792.71 |
| 7512 | Generales y administrativos | 669,283.66 | 419,334.22 |
| 7431, 7514 | Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL GASTOS OPERACIONALES | | 1,913,822.58 | 1,955,126.93 |
| UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES | | 4,459,768.02 | 4,715,309.91 |
| 742 | Ingresos financieros | 2,336.28 | 23,081.46 |
| 7424, 751606 | Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados | 2,159.23 | 162,181.24 |
| 7515 | Gastos financieros | 0.00 | 0.00 |
| 7434 | Otros ingresos y ganancias | 3,395.94 | 0.00 |
| 7516 | Otros gastos y pérdidas | 49,433.54 | 33,748.41 |
| UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA | | 4,418,225.93 | 4,866,824.20 |

"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 2023. 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: 2023.10.30
16:45:07 -04'00'



Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

**RICHARD
POUERIET
CASTRO**

Digitally signed by
RICHARD POUERIET
CASTRO
Date: 2023.10.30
07:12:39 -04'00'

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 septiembre de 2023
Cifras en USD

| Notas | Enero - septiembre 2022 | Enero - septiembre 2023 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Flujos de efectivo originado por actividades de la operación: | | |
| Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos | 7,309,214.71 | 7,501,051.87 |
| Intereses cobrados | 1,908.65 | 538.98 |
| Otros cobros operacionales | 246,363.68 | 48,427.81 |
| Pagos por comisiones a la Administradora | -1,243,140.54 | -1,510,354.79 |
| Pagos a proveedores | -1,240,636.44 | -1,731,744.99 |
| Otros pagos operacionales | -21,109.07 | 0.00 |
| Flujo neto originado por actividades de la operación | 5,052,600.99 | 4,307,918.88 |
| Flujos de efectivo originado por actividades de inversión | | |
| Adquisición de inversiones | -2,205,000.00 | -6,119,684.93 |
| Cobros por venta o cancelación de inversiones | 2,110,348.17 | 6,109,347.41 |
| Intereses cobrados | 333.33 | 26,820.25 |
| Adquisición de propiedades de inversión | -1,289,395.49 | -163,829.39 |
| 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 | -1,383,713.99 | -147,346.66 |
| 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 | -3,700,000.00 | -3,200,000.00 |
| Flujo neto originado por actividades de financiamiento | -3,700,000.00 | -3,200,000.00 |
| Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo | -38,419.77 | -38,353.07 |
| Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente | -69,532.77 | 922,219.15 |
| Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo | 748,117.87 | 197,487.08 |
| Saldo final de efectivo y efectivo equivalente | 678,585.10 | 1,119,706.23 |

"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 2023. 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: 2023.10.30
16:45:43 -04'00'



Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

**RICHARD
POUERIET
CASTRO**

Digitally signed by
RICHARD
POUERIET CASTRO
Date: 2023.10.30
07:12:13 -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 Cambio en el Patrimonio del 1 de enero al 30 de septiembre de 2023
Cifras en USD

Al 30 de septiembre de 2023

| | 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 2023 | 100,000,000.00 | 2,266,245.87 | 0.00 | 0.00 | 15,109,997.55 | 117,376,243.42 |
| Cambios en políticas contables | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Saldos iniciales al 1 de enero de 2023 (ajustado) | 100,000,000.00 | 2,266,245.87 | 0.00 | 0.00 | 15,109,997.55 | 117,376,243.42 |
| Resultado del periodo - utilidad (pérdida) neta | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4,866,824.20 | 4,866,824.20 |
| 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 | 19,976,821.75 | 122,243,067.62 |
| Distribución de dividendos | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | (3,200,000.00) | (3,200,000.00) |
| 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 |
| Saldos al 30 de septiembre de 2023 | 100,000,000.00 | 2,266,245.87 | 0.00 | 0.00 | 16,776,821.75 | 119,043,067.62 |

"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 2023. 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: 2023.10.30 16:45:24 -04'00'



Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

RICHARD POUERIET CASTRO

Digitally signed by RICHARD POUERIET CASTRO
Date: 2023.10.30 07:12:27 -04'00'

Richard Poueriet Castro
Gerente de Contabilidad