

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

	Notas	31 de marzo de 2024	31 de marzo de 2023
<b>ACTIVOS</b>		<b>125,586,084.53</b>	<b>120,264,847.88</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>4,415,006.63</b>	<b>3,228,838.32</b>
711 Efectivo y equivalente de efectivo		227,332.35	23,091.82
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar		718,286.99	881,311.56
7123 Inversiones a costo amortizado		301,331.45	1,000,479.17
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		2,465,357.78	735,419.25
7141 Gastos pagados por anticipado		702,698.06	588,536.52
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>4,415,006.63</b>	<b>3,228,838.32</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>121,171,077.90</b>	<b>117,036,009.56</b>
715 Propiedades de inversión		118,733,340.96	114,161,000.00
718 Otros activos		2,437,736.94	2,875,009.56
717 Mobiliarios y equipos		0.00	0.00
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>121,171,077.90</b>	<b>117,036,009.56</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>1,956,238.72</b>	<b>2,344,586.66</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>741,322.11</b>	<b>1,159,218.30</b>
722 Cuentas por pagar		591,405.96	1,006,292.93
7231 Retenciones por pagar		147,106.82	141,452.85
726 Otros pasivos		2,809.33	11,472.52
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>741,322.11</b>	<b>1,159,218.30</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1,214,916.61</b>	<b>1,185,368.36</b>
726 Otros pasivos no corrientes		1,214,916.61	1,185,368.36
725 Provisiones		0.00	0.00
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1,214,916.61</b>	<b>1,185,368.36</b>
<b>PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>		<b>123,629,845.81</b>	<b>117,920,261.22</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		21,363,599.94	15,654,015.35
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>		<b>125,586,084.53</b>	<b>120,264,847.88</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 marzo de 2024. 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: 2024.04.30  
09:39:56 -04'00'



**Diego Luis Mera Fernández**  
Vicepresidente Ejecutivo

**RICHARD POUERIET CASTRO**  
Digitally signed by  
RICHARD POUERIET  
CASTRO  
Date: 2024.04.30  
07:36:24 -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 Resultados del 1 de enero al 31 de marzo de 2024**  
**Cifras en USD**

	Notas	Enero - marzo 2024	Enero - marzo 2023
<b>INGRESOS</b>			
7413	Arrendamientos	2,623,161.78	2,555,848.08
7414	Servicios	1,554,648.72	2,204,292.98
7419	Otros ingresos operacionales	1,068,513.06	351,555.10
		0.00	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	350,862.49	328,148.98
<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS</b>			
		<b>2,272,299.29</b>	<b>2,227,699.10</b>
751101	Comisión por administración	534,897.77	499,120.26
7512	Generales y administrativos	61,169.88	167,965.72
7431, 7514	Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	0.00	0.00
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>			
		<b>596,067.65</b>	<b>667,085.98</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES</b>			
		<b>1,676,231.64</b>	<b>1,560,613.12</b>
742	Ingresos financieros	10,677.58	2,693.36
7424, 751606	Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	42,137.80	5,522.55
7515	Gastos financieros	0.00	0.00
7434	Otros ingresos y ganancias	0.00	0.00
7516	Otros gastos y pérdidas	1,785.93	24,811.23
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>			
		<b>1,727,261.09</b>	<b>1,544,017.80</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 marzo de 2024. 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: 2024.04.30  
09:40:23 -04'00'



**Diego Luis Mera Fernández**  
Vicepresidente Ejecutivo

**RICHARD  
POUERIET  
CASTRO** Digitally signed  
by RICHARD  
POUERIET  
CASTRO  
Date: 2024.04.30  
07:36:09 -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 Flujo de Efectivo del 1 de enero al 31 de marzo de 2024  
Cifras en USD

Notas	Enero - marzo 2024	Enero - marzo 2023
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:</b>		
Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos	2,446,577.73	2,303,077.35
Intereses cobrados	5,412.21	151.97
Otros cobros operacionales	4,525.84	4,050.89
Pagos por comisiones a la Administradora	-531,356.12	-469,636.54
Pagos a proveedores	-731,451.68	-301,835.84
Otros pagos operacionales	0.00	-0.00
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>	<b><u>1,193,707.98</u></b>	<b><u>1,535,807.83</u></b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>		
Adquisición de inversiones	-1,031,378.99	-2,400,000.00
Cobros por venta o cancelación de inversiones	200,091.91	1,820,103.30
Intereses cobrados	20,400.18	4,473.04
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>-832,120.22</u></b>	<b><u>-696,070.68</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	-1,000,000.00	-1,000,000.00
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>	<b><u>-1,000,000.00</u></b>	<b><u>-1,000,000.00</u></b>
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	-11,246.80	-14,132.41
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>-649,659.04</b>	<b>-174,395.26</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>227,332.35</u></b>	<b><u>23,091.82</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 31 de marzo de 2024. 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: 2024.04.30  
09:41:20 -04'00'



Diego Luis Mera Fernández  
Vicepresidente Ejecutivo

RICHARD  
POUERIET  
CASTRO

Digitally signed  
by RICHARD  
POUERIET  
CASTRO  
Date: 2024.04.30  
07:35:40 -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 Cambio en el Patrimonio del 1 de enero al 31 de marzo de 2024  
Cifras en USD

Al 31 de marzo 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	1,727,261.09	1,727,261.09
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>22,363,599.94</b>	<b>124,629,845.81</b>
Distribución de dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,000,000.00	-1,000,000.00
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 31 de marzo de 2024</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>2,266,245.87</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>21,363,599.94</b>	<b>123,629,845.81</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 marzo de 2024. 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: 2024.04.30 09:40:44  
-04'00'



**RICHARD  
POUERIET  
CASTRO**

Digitally signed by  
RICHARD POUERIET  
CASTRO  
Date: 2024.04.30  
07:35:55 -04'00'

Diego Luis Mera Fernández  
Vicepresidente Ejecutivo

Richard Poueriet Castro  
Gerente de Contabilidad