

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
ACTIVOS	133,003,099.50	125,196,615.61
ACTIVOS CORRIENTES	5,486,971.93	4,090,556.59
711 Efectivo y equivalente de efectivo	1,984,765.16	876,991.39
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar	401,757.03	589,215.92
7123 Inversiones a costo amortizado	0.00	0.00
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	2,364,905.21	1,912,333.08
7141 Gastos pagados por anticipado	735,544.53	712,016.20
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	5,486,971.93	4,090,556.59
ACTIVOS NO CORRIENTES	127,516,127.57	121,106,059.02
715 Propiedades de inversión	124,789,100.00	118,733,340.96
718 Otros activos	2,727,027.57	2,372,718.06
717 Mobiliarios y equipos	0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	127,516,127.57	121,106,059.02
PASIVOS	2,584,388.45	2,294,030.89
PASIVOS CORRIENTES	1,355,344.96	1,083,640.12
722 Cuentas por pagar	1,107,033.13	926,776.07
7231 Retenciones por pagar	191,132.69	147,926.74
726 Otros pasivos	57,179.14	8,937.31
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,355,344.96	1,083,640.12
PASIVOS NO CORRIENTES	1,229,043.49	1,210,390.77
726 Otros pasivos no corrientes	1,229,043.49	1,210,390.77
725 Provisiones	0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,229,043.49	1,210,390.77
PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	130,418,711.05	122,902,584.72
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
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	133,003,099.50	125,196,615.61

"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 diciembre 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 Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2024	Enero - diciembre 2023
INGRESOS	10,665,909.23	9,634,724.56
7413 Arrendamientos	9,133,333.76	8,300,822.23
7414 Servicios	1,532,575.47	1,333,902.33
7419 Otros ingresos operacionales	0.00	0.00
7513 Gasto de servicios a los arrendatarios	1,452,179.66	1,313,121.80
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	9,213,729.57	8,321,602.76
751101 Comisión por administración	2,167,134.64	2,062,243.06
7512 Generales y administrativos	909,180.55	766,146.51
7431, 7514 Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	4,784,525.72	4,296,962.43
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	-1,708,210.53	-1,468,572.86
UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES	10,921,940.10	9,790,175.62
742 Ingresos financieros	62,397.79	21,575.72
7424, 751606 Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	-5,041.12	184,072.82
7515 Gastos financieros	0.00	0.00
7434 Otros ingresos y ganancias	114.72	0.00
7516 Otros gastos y pérdidas	63,285.16	69,482.86
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	10,916,126.33	9,926,341.30

“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 diciembre 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 Cambio en el Patrimonio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024
Cifras en USD

Al 31 de diciembre 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	10,916,126.33	10,916,126.33
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	31,552,465.18	133,818,711.05
Distribución de dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,400,000.00	-3,400,000.00
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 31 de diciembre de 2024	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	28,152,465.18	130,418,711.05

"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 diciembre 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 31 de diciembre de 2024
Cifras en USD

	Enero - diciembre 2024	Enero - diciembre 2023
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos	10,346,134.17	9,990,732.45
Intereses cobrados	27,703.47	10,190.85
Otros cobros operacionales	417,711.60	66,039.17
Pagos por comisiones a la Administradora	-2,159,423.51	-2,028,543.63
Pagos a proveedores	-2,245,661.78	-2,060,615.99
Otros pagos operacionales	-4,363.38	0.00
Flujo neto originado por actividades de la operación	<u>6,382,100.57</u>	<u>5,977,802.85</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	-7,871,378.99	-6,719,684.93
Cobros por venta o cancelación de inversiones	7,354,078.81	6,109,347.44
Intereses cobrados	92,423.45	43,645.25
Adquisición de propiedades de inversión	-1,400,006.74	-275,378.53
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	<u>-1,824,883.47</u>	<u>-842,070.77</u>
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	-3,400,000.00	-4,400,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	<u>-3,400,000.00</u>	<u>-4,400,000.00</u>
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	-49,443.33	-56,227.77
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	1,107,773.77	679,504.31
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	<u>876,991.39</u>	<u>197,487.08</u>
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	<u>1,984,765.16</u>	<u>876,991.39</u>

"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 diciembre 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