

**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 2023  
Valores en dólares estadounidenses

	Notas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023
<b>ACTIVOS</b>		<b>118,998,777.74</b>	<b>125,196,615.61</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>2,177,145.67</b>	<b>4,090,556.59</b>
711 Efectivo y equivalente de efectivo		197,487.08	876,991.39
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar		735,195.92	589,215.92
7123 Inversiones a costo amortizado		1,152,421.37	0.00
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		0.00	1,912,333.08
7141 Gastos pagados por anticipado		92,041.30	712,016.20
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>2,177,145.67</b>	<b>4,090,556.59</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>116,821,632.07</b>	<b>121,106,059.02</b>
715 Propiedades de inversión		114,161,000.00	118,733,340.96
718 Otros activos		2,660,632.07	2,372,718.06
717 Mobiliarios y equipos		0.00	0.00
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>116,821,632.07</b>	<b>121,106,059.02</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>1,622,534.32</b>	<b>2,294,030.89</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>440,565.96</b>	<b>1,083,640.12</b>
722 Cuentas por pagar		279,682.34	926,776.07
7231 Retenciones por pagar		139,058.41	147,926.74
726 Otros pasivos		21,825.21	8,937.31
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>440,565.96</b>	<b>1,083,640.12</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1,181,968.36</b>	<b>1,210,390.77</b>
726 Otros pasivos no corrientes		1,181,968.36	1,210,390.77
725 Provisiones		0.00	0.00
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>1,181,968.36</b>	<b>1,210,390.77</b>
<b>PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>		<b>117,376,243.42</b>	<b>122,902,584.72</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		8,832,237.71	15,109,997.55
73310101 Dividendos distribuidos		-4,600,000.00	-4,400,000.00
Resultados del ejercicio		10,877,759.84	9,926,341.30
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>		<b>118,998,777.74</b>	<b>125,196,615.61</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 diciembre 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: 2024.01.12 10:22:29 -04'00'

Diego L. Mera Fernández  
Vicepresidente ejecutivo



RICHARD POUERIE CASTRO  
Digitally signed by RICHARD POUERIE CASTRO  
Date: 2024.01.08 22:09:00 -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 31 de diciembre de 2023  
Valores en dólares estadounidenses

	Notas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023
<b>INGRESOS</b>		<b>10,023,403.48</b>	<b>9,634,724.56</b>
7413 Arrendamientos		8,799,103.26	8,300,822.23
7414 Servicios		1,224,300.22	1,333,902.33
7419 Otros ingresos operacionales		0.00	0.00
7513 Gasto de servicios a los arrendatarios		1,283,155.07	1,313,121.80
<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS</b>		<b>8,740,248.41</b>	<b>8,321,602.76</b>
751101 Comisión por administración		1,669,953.61	2,062,243.06
7512 Generales y administrativos		779,322.79	766,146.51
7431, 7514 Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión		4,669,233.07	4,296,962.43
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<b>-2,219,956.67</b>	<b>-1,468,572.86</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES</b>		<b>10,960,205.08</b>	<b>9,790,175.62</b>
742 Ingresos financieros		4,288.98	21,575.72
7424, 751606 Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados		6,131.35	184,072.82
7515 Gastos financieros		0.00	0.00
7434 Otros ingresos y ganancias		3,395.94	0.00
7516 Otros gastos y pérdidas		96,261.51	69,482.86
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>		<b>10,877,759.84</b>	<b>9,926,341.30</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 diciembre de 2023. En constancia firma el vicepresidente ejecutivo y el ejecutivo principal de finanzas de la Sociedad":*

Digitally signed  
by DIEGO LUIS  
MERA  
FERNANDEZ  
Date: 2024.01.12  
10:22:50 -04'00'



**Diego L. Mera Fernández**  
Vicepresidente ejecutivo

Digitally signed by  
RICHARD  
POUERIET  
CASTRO  
Date: 2024.01.08  
22:08:45 -04'00'

**Richard Poueriet Castro**  
Gerente de contabilidad