

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 2025
Cifras en USD

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
ACTIVOS	133,281,925.15	125,750,413.21
ACTIVOS CORRIENTES	3,729,507.49	4,535,549.75
711 Efectivo y equivalente de efectivo	2,595,426.56	594,911.16
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar	504,856.50	635,758.75
7123 Inversiones a costo amortizado	0.00	1,001,283.34
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	230,575.93	1,765,333.73
7141 Gastos pagados por anticipado	398,648.50	538,262.77
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	3,729,507.49	4,535,549.75
ACTIVOS NO CORRIENTES	129,552,417.66	121,214,863.46
715 Propiedades de inversión	126,596,448.00	118,733,340.96
718 Otros activos	2,955,969.66	2,481,522.50
717 Mobiliarios y equipos	0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	129,552,417.66	121,214,863.46
PASIVOS	2,023,144.18	1,748,565.52
PASIVOS CORRIENTES	725,470.69	533,648.91
722 Cuentas por pagar	536,196.22	386,465.43
7231 Retenciones por pagar	162,653.32	147,011.55
726 Otros pasivos	26,621.15	171.93
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	725,470.69	533,648.91
PASIVOS NO CORRIENTES	1,297,673.49	1,214,916.61
726 Otros pasivos no corrientes	1,297,673.49	1,214,916.61
725 Provisiones	0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1,297,673.49	1,214,916.61
PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	131,258,780.97	124,001,847.69
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	28,992,535.10	21,735,601.82
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES	133,281,925.15	125,750,413.21

"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 2025. 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 30 de junio de 2025
Cifras en USD

		Enero - junio 2025	Enero - junio 2024
	INGRESOS	5,455,456.39	5,289,807.67
7413	Arrendamientos	4,651,947.51	4,539,481.09
7414	Servicios	803,508.88	750,326.58
7419	Otros ingresos operacionales	0.00	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	1,136,012.36	679,415.82
	INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS	4,319,444.03	4,610,391.85
751101	Comisión por administración	1,132,646.23	1,071,985.45
7512	Generales y administrativos	417,306.05	300,525.62
7431, 7514	Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	0.00	0.00
	TOTAL GASTOS OPERACIONALES	1,549,952.28	1,372,511.07
	UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES	2,769,491.75	3,237,880.78
742	Ingresos financieros	70,101.16	19,716.76
7424, 751606	Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados	6,453.76	62,853.68
7515	Gastos financieros	0.00	0.00
7434	Otros ingresos y ganancias	0.00	114.72
7516	Otros gastos y pérdidas	5,976.75	21,302.97
	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	2,840,069.92	3,299,262.97

"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 2025. 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 2025
Cifras en USD

Al 30 de junio de 2025

	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 2025	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	28,152,465.18	130,418,711.05
Cambios en políticas contables	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos iniciales al 1 de enero de 2025 (ajustado)	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	28,152,465.18	130,418,711.05
Resultado del periodo - utilidad (pérdida) neta	0.00	0.00	0.00	0.00	2,840,069.92	2,840,069.92
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	30,992,535.10	133,258,780.97
Distribución de dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,000,000.00	-2,000,000.00
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
Saldos al 30 de junio de 2025	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	28,992,535.10	131,258,780.97

"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 2025. 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 Flujo de Efectivo del 1 de enero al 30 de junio de 2025
Cifras en USD

	Enero - junio 2025	Enero - junio 2024
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos	5,466,069.67	5,159,970.74
Intereses cobrados	0.00	5,412.21
Otros cobros operacionales	69,078.92	4,593.91
Pagos por comisiones a la Administradora	-1,131,126.61	-1,073,748.89
Pagos a proveedores	-1,897,086.32	-1,345,898.74
Otros pagos operacionales	-16,271.37	0.00
Flujo neto originado por actividades de la operación	2,490,664.29	2,750,329.23
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	-2,200,000.00	-2,531,378.99
Cobros por venta o cancelación de inversiones	4,291,344.42	1,700,713.65
Intereses cobrados	99,625.79	44,921.67
Adquisición de propiedades de inversión	-2,041,358.09	-21,233.32
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	149,612.12	-806,976.99
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	-2,000,000.00	-2,200,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-2,000,000.00	-2,200,000.00
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	-29,615.01	-25,432.47
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	610,661.40	-282,080.23
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del período	1,984,765.16	876,991.39
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	2,595,426.56	594,911.16

"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 2025. 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