

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 2022
Cifras en USD

	Notas	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022
ACTIVOS		112,661,848.03	118,998,777.74
ACTIVOS CORRIENTES		3,142,049.46	2,177,145.67
711 Efectivo y equivalente de efectivo		748,117.87	197,487.08
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar		1,698,926.01	735,195.92
7123 Inversiones a costo amortizado		400,000.00	1,152,421.37
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		1,004.30	0.00
7141 Gastos pagados por anticipado		294,001.28	92,041.30
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3,142,049.46	2,177,145.67
ACTIVOS NO CORRIENTES		109,519,798.57	116,821,632.07
715 Propiedades de inversión		108,130,015.57	114,161,000.00
718 Otros activos		1,389,783.00	2,660,632.07
717 Mobiliarios y equipos		0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		109,519,798.57	116,821,632.07
PASIVOS		1,563,364.45	1,622,534.32
PASIVOS CORRIENTES		601,185.74	440,565.96
722 Cuentas por pagar		365,480.10	279,682.34
7231 Retenciones por pagar		216,646.95	139,058.41
726 Otros pasivos		19,058.69	21,825.21
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		601,185.74	440,565.96
PASIVOS NO CORRIENTES		962,178.71	1,181,968.36
726 Otros pasivos no corrientes		962,178.71	1,181,968.36
725 Provisiones		0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		962,178.71	1,181,968.36
PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES		111,098,483.58	117,376,243.42
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
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES		112,661,848.03	118,998,777.74

"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 2022. En constancia firma el Vicepresidente Ejecutivo y el Ejecutivo Principal de Finanzas de la Sociedad":



Domingo E. Pichardo Baba
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 2022
Cifras en USD

	Notas	Enero - diciembre 2021	Enero - diciembre 2022
INGRESOS		8,165,280.85	10,023,403.48
7413 Arrendamientos		7,100,100.34	8,799,103.26
7414 Servicios		1,065,180.51	1,224,300.22
7419 Otros ingresos operacionales		0.00	0.00
7513 Gasto de servicios a los arrendatarios		840,113.17	1,283,155.07
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS		7,325,167.68	8,740,248.41
751101 Comisión por administración		1,378,364.48	1,669,953.61
7512 Generales y administrativos		760,882.58	779,322.79
7431, 7514 Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión		3,197,437.08	4,669,233.07
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		-1,058,190.02	-2,219,956.67
UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES		8,383,357.70	10,960,205.08
742 Ingresos financieros		113,772.24	4,288.98
7424, 751606 Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados		99,895.95	6,131.35
7515 Gastos financieros		0.00	0.00
7434 Otros ingresos y ganancias		491,000.00	3,395.94
7516 Otros gastos y pérdidas		69,750.88	96,261.51
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		9,018,275.01	10,877,759.84

“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 2022. En constancia firma el Vicepresidente Ejecutivo y el Ejecutivo Principal de Finanzas de la Sociedad”:



Domingo E. Pichardo Baba
 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 31 de diciembre de 2022
Cifras en USD

Al 31 de diciembre de 2022

	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 2022	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	8,832,237.71	111,098,483.58
Cambios en políticas contables	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos iniciales al 1 de enero de 2022 (ajustado)	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	8,832,237.71	111,098,483.58
Resultado del periodo - utilidad (pérdida) neta	0.00	0.00	0.00	0.00	10,877,759.84	10,877,759.84
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	19,709,997.55	121,976,243.42
Distribución de dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	(4,600,000.00)	(4,600,000.00)
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 2022	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	15,109,997.55	117,376,243.42

"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 2022. En constancia firma el Vicepresidente Ejecutivo y el Ejecutivo Principal de Finanzas de la Sociedad":



Domingo E. Pichardo Baba
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 2022
Cifras en USD

	Notas	Enero - diciembre 2021	Enero - diciembre 2022
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos	I	6,674,117.40	9,666,108.05
Intereses cobrados		79,091.93	2,094.69
Otros cobros operacionales		644,810.57	246,363.68
Pagos por comisiones a la Administradora		-1,244,906.40	-1,660,691.76
Pagos a proveedores	I	-2,031,704.95	-2,058,890.33
Otros pagos operacionales	I	-3,386.91	-23,745.03
Flujo neto originado por actividades de la operación		4,118,021.64	6,171,239.30
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Adquisición de inversiones		-12,515,087.88	-4,693,000.00
Cobros por venta o cancelación de inversiones		15,484,208.42	3,950,135.65
Intereses cobrados		170,821.65	333.33
Adquisición de propiedades de inversión		-34,950,000.00	-1,361,751.36
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		-31,810,057.81	-2,104,282.38
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Emisión de cuotas de participación		28,240,955.46	0.00
Recompra de cuotas de participación		0.00	0.00
Dividendos pagados		-3,950,000.00	-4,600,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		24,290,955.46	-4,600,000.00
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	I	-36,218.70	-17,587.71
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		-3,437,299.41	-550,630.79
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo		4,185,417.28	748,117.87
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		748,117.87	197,487.08

Nota 1: Se reclasifica el efecto de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo.

"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 2022. En constancia firma el Vicepresidente Ejecutivo y el Ejecutivo Principal de Finanzas de la Sociedad":



Domingo E. Pichardo Baba
Vicepresidente Ejecutivo

Richard Pueriet Castro
Gerente de Contabilidad