

**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
<b>ACTIVOS</b>		<b>112,661,848.03</b>	<b>118,998,777.74</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>3,142,049.46</b>	<b>2,177,145.67</b>
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
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>3,142,049.46</b>	<b>2,177,145.67</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>109,519,798.57</b>	<b>116,821,632.07</b>
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
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>109,519,798.57</b>	<b>116,821,632.07</b>
<b>PASIVOS</b>		<b>1,563,364.45</b>	<b>1,622,534.32</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>601,185.74</b>	<b>440,565.96</b>
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
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>601,185.74</b>	<b>440,565.96</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>962,178.71</b>	<b>1,181,968.36</b>
726 Otros pasivos no corrientes		962,178.71	1,181,968.36
725 Provisiones		0.00	0.00
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>962,178.71</b>	<b>1,181,968.36</b>
<b>PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>		<b>111,098,483.58</b>	<b>117,376,243.42</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
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES</b>		<b>112,661,848.03</b>	<b>118,998,777.74</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 2022. En constancia firma el Vicepresidente Ejecutivo y el Ejecutivo Principal de Finanzas de la Sociedad":*

Domingo  
Ernesto  
Pichardo Baba

Digitally signed by  
Domingo Ernesto  
Pichardo Baba  
Date: 2023.02.01  
13:01:47 -04'00'

Domingo E. Pichardo Baba  
Vicepresidente Ejecutivo



Richard  
Poueriet  
Castro

Firmado  
digitalmente por  
Richard Poueriet  
Castro  
Fecha: 2023.02.01  
11:46:44 -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 2022**  
Cifras en USD

	Notas	Enero - diciembre 2021	Enero - diciembre 2022
<b>INGRESOS</b>			
7413	Arrendamientos	8,165,280.85	10,023,403.48
7414	Servicios	7,100,100.34	8,799,103.26
7419	Otros ingresos operacionales	1,065,180.51	1,224,300.22
		0.00	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	840,113.17	1,283,155.07
<b>INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS</b>			
		<b>7,325,167.68</b>	<b>8,740,248.41</b>
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
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>			
		<b>-1,058,190.02</b>	<b>-2,219,956.67</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES</b>			
		<b>8,383,357.70</b>	<b>10,960,205.08</b>
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
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>			
		<b>9,018,275.01</b>	<b>10,877,759.84</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 2022. En constancia firma el Vicepresidente Ejecutivo y el Ejecutivo Principal de Finanzas de la Sociedad":*

Domingo  
Ernesto  
Pichardo Baba

Digitally signed by  
Domingo Ernesto  
Pichardo Baba  
Date: 2023.02.01  
13:01:57 -04'00'



Richard  
Pouet  
Castro

Firmado digitalmente  
por Richard Pouet  
Castro  
Fecha: 2023.02.01  
11:46:34 -04'00'

Domingo E. Pichardo Baba  
Vicepresidente Ejecutivo

Richard Pouet 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
<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>19,709,997.55</b>	<b>121,976,243.42</b>
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
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>2,266,245.87</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>15,109,997.55</b>	<b>117,376,243.42</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 2022. En constancia firma el Vicepresidente Ejecutivo y el Ejecutivo Principal de Finanzas de la Sociedad";

Domingo Ernesto Pichardo Baba  
Digitally signed by Domingo Ernesto Pichardo Baba  
Date: 2023.02.01 13:02:07 -04'00'

Domingo E. Pichardo Baba  
Vicepresidente Ejecutivo



Richard Poueriet Castro  
Firmado digitalmente por Richard Poueriet Castro  
Fecha: 2023.02.01 11:46:56 -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 diciembre de 2022  
Cifras en USD

	Notas	Enero - diciembre 2021	Enero - diciembre 2022
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:</b>			
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
<b>Flujo neto originado por actividades de la operación</b>		<b>4,118,021.64</b>	<b>6,171,239.30</b>
<b>Flujos de efectivo originado por actividades de inversión</b>			
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
<b>Flujo neto originado por actividades de inversión</b>		<b>-31,810,057.81</b>	<b>-2,104,282.38</b>
<b>Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento</b>			
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
<b>Flujo neto originado por actividades de financiamiento</b>		<b>24,290,955.46</b>	<b>-4,600,000.00</b>
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
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>-3,437,299.41</b>	<b>-550,630.79</b>
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del período		4,185,417.28	748,117.87
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>		<b>748,117.87</b>	<b>197,487.08</b>

**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 Ernesto Pichardo Baba  
Digitally signed by Domingo Ernesto Pichardo Baba  
Date: 2023.02.01 13:02:18 -04'00'



Richard Poueriet Castro  
Firmado digitalmente por Richard Poueriet Castro  
Fecha: 2023.02.01 11:47:08 -04'00'

Domingo E. Pichardo Baba  
Vicepresidente Ejecutivo

Richard Poueriet Castro  
Gerente de Contabilidad