

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
Cifras en USD

	Notas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023
ACTIVOS		118,998,777.74	125,196,615.61
ACTIVOS CORRIENTES		2,177,145.67	4,090,556.59
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
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2,177,145.67	4,090,556.59
ACTIVOS NO CORRIENTES		116,821,632.07	121,106,059.02
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
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		116,821,632.07	121,106,059.02
PASIVOS		1,622,534.32	2,294,030.89
PASIVOS CORRIENTES		440,565.96	1,083,640.12
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
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		440,565.96	1,083,640.12
PASIVOS NO CORRIENTES		1,181,968.36	1,210,390.77
726 Otros pasivos no corrientes		1,181,968.36	1,210,390.77
725 Provisiones		0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1,181,968.36	1,210,390.77
PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES		117,376,243.42	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		15,109,997.55	20,636,338.85
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES		118,998,777.74	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 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: 2024.01.25
13:58:08 -04'00'



RICHARD POUERIET CASTRO
Digitally signed by
RICHARD POUERIET CASTRO
Date: 2024.01.25
11:08:35 -04'00'

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 Resultados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023
Cifras en USD

	Notas	Enero - diciembre 2022	Enero - diciembre 2023
INGRESOS			
7413	Arrendamientos	10,023,403.48	9,634,724.56
7414	Servicios	8,799,103.26	8,300,822.23
7419	Otros ingresos operacionales	1,224,300.22	1,333,902.33
		0.00	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	1,283,155.07	1,313,121.80
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS		8,740,248.41	8,321,602.76
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
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		-2,219,956.67	-1,468,572.86
UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES		10,960,205.08	9,790,175.62
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
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		10,877,759.84	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 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: 2024.01.25 13:58:32 -04'00'



RICHARD POUERIE CASTRO
Digitally signed by RICHARD POUERIE CASTRO
Date: 2024.01.25 11:08:21 -04'00'

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 2023
Cifras en USD

Notas	Enero - diciembre 2022	Enero - diciembre 2023
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos	9,666,108.05	9,990,732.45
Intereses cobrados	2,094.69	10,190.85
Otros cobros operacionales	246,363.68	66,039.17
Pagos por comisiones a la Administradora	-1,660,691.76	-2,028,543.63
Pagos a proveedores	-2,058,890.33	-2,060,615.99
Otros pagos operacionales	-23,745.03	0.00
Flujo neto originado por actividades de la operación	6,171,239.30	5,977,802.85
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	-4,693,000.00	-6,719,684.93
Cobros por venta o cancelación de inversiones	3,950,135.65	6,109,347.44
Intereses cobrados	333.33	43,645.25
Adquisición de propiedades de inversión	-1,361,751.36	-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	-2,104,282.38	-842,070.77
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	-4,600,000.00	-4,400,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	-4,600,000.00	-4,400,000.00
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalente de efectivo	-17,587.71	-56,227.77
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	-550,630.79	679,504.31
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del periodo	748,117.87	197,487.08
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	197,487.08	876,991.39

"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: 2024.01.25
13:59:18 -04'00'



RICHARD T CASTRO
Digitally signed
by RICHARD
POUERIET
CASTRO
Date:
2024.01.25
11:07:49 -04'00'

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 2023
Cifras en USD

Al 31 de diciembre de 2023

	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 2023	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	15,109,997.55	117,376,243.42
Cambios en políticas contables	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos iniciales al 1 de enero de 2023 (ajustado)	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	15,109,997.55	117,376,243.42
Resultado del periodo - utilidad (pérdida) neta	0.00	0.00	0.00	0.00	9,926,341.30	9,926,341.30
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	25,036,338.85	127,302,584.72
Distribución de dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,400,000.00	-4,400,000.00
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 2023	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	20,636,338.85	122,902,584.72

"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: 2024.01.25 13:58:55 -04'00'



RICHARD POUERIET CASTRO
Digitally signed by RICHARD POUERIET CASTRO
Date: 2024.01.25 11:08:10 -04'00'

Diego Luis Mera Fernández
Vicepresidente Ejecutivo

Richard Pueriet Castro
Gerente de Contabilidad