

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 2021
Cifras en USD

	Notas	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2021
ACTIVOS		78,825,089.29	112,661,848.03
ACTIVOS CORRIENTES			
711 Efectivo y equivalente de efectivo		4,185,417.28	748,117.87
713 Arrendamientos y otras cuentas por cobrar		1,755,714.44	1,698,926.01
7123 Inversiones a costo amortizado		3,402,476.67	400,000.00
7121 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		0.00	1,004.30
7141 Gastos pagados por anticipado		126,065.80	294,001.28
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		9,469,674.19	3,142,049.46
ACTIVOS NO CORRIENTES			
715 Propiedades de inversión		68,742,393.59	108,130,015.57
718 Otros activos		613,021.51	1,389,783.00
717 Mobiliarios y equipos		0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		69,355,415.10	109,519,798.57
PASIVOS		1,035,836.18	1,563,364.45
PASIVOS CORRIENTES		224,444.87	601,185.74
722 Cuentas por pagar		130,292.40	365,480.10
7231 Retenciones por pagar		94,015.31	216,646.95
726 Otros pasivos		137.16	19,058.69
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		224,444.87	601,185.74
PASIVOS NO CORRIENTES			
726 Otros pasivos no corrientes		811,391.31	962,178.71
725 Provisiones		0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		811,391.31	962,178.71
PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES		77,789,253.11	111,098,483.58
731101 Cuotas de participación		72,944,000.00	100,000,000.00
731102 Valor pagado en exceso del valor nominal		1,081,290.41	2,266,245.87
733101 Resultados acumulados		3,763,962.70	8,832,237.71
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES		78,825,089.29	112,661,848.03

"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 2021. 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: 2022.02.02
21:11:49 -04'00'



Domingo E. Pichardo Baba
Vicepresidente Ejecutivo

**Richard
Pouetier
Castro**

Firmado
digitalmente por
Richard Pouetier
Castro
Fecha: 2022.02.02
11:59:41 -04'00'

Richard Pouetier 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 2021
Cifras en USD

	Notas	Enero - diciembre 2020	Enero - diciembre 2021
INGRESOS		5,453,504.18	8,165,280.85
7413 Arrendamientos		4,856,673.94	7,100,100.34
7414 Servicios		596,830.24	1,065,180.51
7419 Otros ingresos operacionales		0.00	0.00
7513 Gasto de servicios a los arrendatarios		290,528.65	840,113.17
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS		5,162,975.53	7,325,167.68
751101 Comisión por administración		813,709.79	1,378,364.48
7512 Generales y administrativos		553,455.09	760,882.58
7431, 7514 Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión		1,379,993.59	3,197,437.08
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		-12,828.71	-1,058,190.02
UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES		5,175,804.24	8,383,357.70
742 Ingresos financieros		190,816.40	113,772.24
7424, 751606 Ganancia (pérdida) en instrumentos a VR con cambios en resultados		0.00	99,895.95
7515 Gastos financieros		0.00	0.00
7434 Otros ingresos y ganancias		21,850.61	491,000.00
7516 Otros gastos y pérdidas		28,004.71	69,750.88
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		5,360,466.54	9,018,275.01

"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 2021. En constancia firma el Vicepresidente Ejecutivo y el Ejecutivo Principal de Finanzas de la Sociedad":

Domingo
Ernesto
Pichardo Baba

Domingo E. Pichardo Baba
Vicepresidente Ejecutivo

Digitally signed by
Domingo Ernesto
Pichardo Baba
Date: 2022.02.02
21:12:03 -04'00'



Richard
Poueriet
Castro

Richard Poueriet Castro
Gerente de Contabilidad

Firmado digitalmente
por Richard Poueriet
Castro
Fecha: 2022.02.02
11:59:28 -04'00'

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 2021
Cifras en USD

Al 31 de diciembre de 2021						
	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 2021	72,944,000.00	1,081,290.41	0.00	0.00	3,763,962.70	77,789,253.11
Cambios en políticas contables	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos iniciales al 1 de enero de 2021 (ajustado)	72,944,000.00	1,081,290.41	0.00	0.00	3,763,962.70	77,789,253.11
Resultado del periodo - utilidad (pérdida) neta	0.00	0.00	0.00	0.00	9,018,275.01	9,018,275.01
Otros ingresos integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total de resultados integrales	72,944,000.00	1,081,290.41	0.00	0.00	12,782,237.71	86,807,528.12
Distribución de dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	(3,950,000.00)	(3,950,000.00)
Recompra de cuotas de participación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Emisión de cuotas de participación	27,056,000.00	1,184,955.46	0.00	0.00	0.00	28,240,955.46
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 2021	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	8,832,237.71	111,098,483.58

"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 2021. 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: 2022.02.02 21:12:15
-04'00'

Domingo E. Pichardo Baba
Vicepresidente Ejecutivo



Richard
Poueriet Castro

Firmado digitalmente por Richard Poueriet Castro
Fecha: 2022.02.02 11:59:15
-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 2021
Cifras en USD

Notas	Enero - diciembre 2020	Enero - diciembre 2021
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos	4,353,841.41	6,673,305.44
Intereses cobrados	56,981.69	79,091.93
Otros cobros operacionales	182,410.67	644,810.57
Pagos por comisiones a la Administradora	-811,039.86	-1,244,906.40
Pagos a proveedores	-1,556,579.06	-2,067,114.86
Otros pagos operacionales	0.00	-3,383.74
Flujo neto originado por actividades de la operación	2,225,614.85	4,081,802.94
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión		
Adquisición de inversiones	-54,312,903.44	-12,515,087.88
Cobros por venta o cancelación de inversiones	60,300,903.44	15,484,208.42
Intereses cobrados	147,187.40	170,821.65
Adquisición de propiedades de inversión	-36,410,000.00	-34,950,000.00
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	-30,274,812.60	-31,810,057.81
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento		
Emisión de cuotas de participación	33,839,089.56	28,240,955.46
Recompra de cuotas de participación	0.00	0.00
Dividendos pagados	-2,250,000.00	-3,950,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	31,589,089.56	24,290,955.46
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente	3,539,891.81	-3,437,299.41
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del período	645,525.47	4,185,417.28
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente	4,185,417.28	748,117.87

"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 2021. 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: 2022.02.02
21:12:26 -04'00'

Domingo E. Pichardo Baba
Vicepresidente Ejecutivo



Richard
Pouet
Castro

Firmado
digitalmente por
Richard Pouet
Castro
Fecha: 2022.02.02
11:58:51 -04'00'

Richard Pouet Castro
Gerente de Contabilidad