

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			
722	Cuentas por pagar	224,444.87	601,185.74
7231	Retenciones por pagar	130,292.40	365,480.10
726	Otros pasivos	94,015.31	216,646.95
		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 Poueriet Castro
 Firmado digitalmente por Richard Poueriet Castro
 Fecha: 2022.02.02 11:59:41 -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 2021
Cifras en USD

	Notas	Enero - diciembre 2020	Enero - diciembre 2021
INGRESOS			
7413	Arrendamientos	5,453,504.18	8,165,280.85
7414	Servicios	4,856,673.94	7,100,100.34
7419	Otros ingresos operacionales	596,830.24	1,065,180.51
		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

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



Domingo E. Pichardo Baba
Vicepresidente Ejecutivo

Richard
Poueriet
Castro

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

Richard Poueriet Castro
Gerente de Contabilidad

Firmado digitalmente por
Richard Poueriet Castro
Fecha: 2022.02.02 11:59:15
-04'00'

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