

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
RNC 1-31-74799-1
Administrado por AFI Universal, S. A.
Balance General al 31 de marzo de 2021
Cifras en USD

	Notas	31 de marzo de 2020 con cambios en la presentación	31 de marzo de 2021	
ACTIVOS				
		65,877,661.55	107,114,062.13	
ACTIVOS CORRIENTES				
711	Efectivo y equivalente de efectivo	1	1,562,571.52	15,429,028.89
713	Arrendamientos y otras cuentas por cobrar	1	830,580.42	912,925.76
7123	Inversiones a costo amortizado	1	7,299,286.52	4,636,945.10
7121	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		0.00	3,333,225.99
7141	Gastos pagados por anticipado		226,365.68	963,511.87
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES			9,918,804.14	25,275,637.61
ACTIVOS NO CORRIENTES				
715	Propiedades de inversión		55,952,400.00	81,042,393.59
718	Otros activos	1	6,457.41	796,030.93
717	Mobiliarios y equipos		0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES			55,958,857.41	81,838,424.52
PASIVOS			1,078,377.17	1,165,138.72
PASIVOS CORRIENTES				
722	Cuentas por pagar	1, 2	398,087.55	356,691.41
7231	Retenciones por pagar		274,748.65	249,076.50
726	Otros pasivos		123,338.90	107,474.88
TOTAL PASIVOS CORRIENTES			398,087.55	356,691.41
PASIVOS NO CORRIENTES				
726	Otros pasivos no corrientes	2	680,289.62	808,447.31
725	Provisiones		0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES			680,289.62	808,447.31
PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES			64,799,284.38	105,948,923.41
731101	Cuotas de participación	1	62,944,000.00	100,000,000.00
731102	Valor pagado en exceso del valor nominal	3	696,739.01	2,266,245.87
733101	Resultados acumulados	3	1,158,545.37	3,682,677.54
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES			65,877,661.55	107,114,062.13

Nota 1: Los rubros "Disponible", Instrumentos financieros corrientes", "Cuentas y documentos por cobrar", "Otros activos e intangibles neto de amortizaciones", "Cuentas y documentos por pagar" y "Aportes" del periodo anterior cambiaron los nombres por "Efectivo y equivalente de efectivo", Inversiones a costo amortizado", "Arrendamientos y otras cuentas por cobrar", "Otros activos", "Cuentas por pagar" y "Cuotas de participación", respectivamente.

Nota 2: Los depósitos de inquilinos se separaron de las "cuentas por pagar".

Nota 3: Se incluyen los resultados del ejercicio dentro de los "resultados acumulados". En el estado de cambios en el patrimonio se muestran separados resultados del ejercicio, dividendos pagados, resultados acumulados y cualquier otro movimiento en el patrimonio atribuible de los aportantes.

"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 marzo 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: 2021.04.30
12:40:29 -04'00'



Domingo E. Pichardo Baba
Vicepresidente Ejecutivo

RICHARD POUERIET CASTRO
Firmado digitalmente por
RICHARD POUERIET
CASTRO
Fecha: 2021.04.30
11:21:07 -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 marzo de 2021
Cifras en USD

	Notas	31 de marzo de 2020 con cambios en la presentación	31 de marzo de 2021	
INGRESOS				
7413	Arrendamientos	1	920,712.07	1,788,554.54
7414	Servicios	1	803,078.30	1,573,915.69
7419	Otros ingresos operacionales	1	117,633.77	214,638.85
			0.00	0.00
7513	Gasto de servicios a los arrendatarios	2	110,321.65	418,380.84
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS			810,390.42	1,370,173.70
751101	Comisión por administración	1	187,770.15	318,037.34
7512	Generales y administrativos	2, 3	208,715.76	319,884.28
7431, 7514	Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	1	0.00	0.00
TOTAL GASTOS OPERACIONALES			396,485.91	637,921.62
UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES			413,904.51	732,252.08
742	Ingresos financieros		82,968.22	51,189.07
7515	Gastos financieros	3	0.00	0.00
7434	Otros ingresos y ganancias	1	30,719.74	57,800.00
7516	Otros gastos y pérdidas	1	22,543.26	22,526.31
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA			505,049.21	818,714.84

Nota 1: Los rubros ingresos por arrendamientos, ingresos por mantenimiento, otros ingresos operativos, "Gastos operativos", "Gastos administrativos", "Ajuste valoración sobre inmuebles", "Otros ingresos" y "Otros gastos" del periodo anterior cambiaron los nombres por "Arrendamientos", "Servicios", "Otros ingresos operacionales", "Comisión por administración", "Generales y administrativos", "Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión", "Otros ingresos y ganancias" y "Otros gastos y pérdidas", respectivamente

Nota 2: se separan los gastos incurridos en el mantenimiento de los edificios y servicios relacionados con los arrendamientos del rubro "Gastos administrativos".

Nota 3: se reclasifican USD 1,167.31 correspondiente a comisiones y cargos bancarios a "Generales y administrativos"

"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 marzo 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: 2021.04.30
 12:40:42 -04'00'



Domingo E. Pichardo Baba
 Vicepresidente Ejecutivo

RICHARD POUERIET CASTRO
 Firmado digitalmente por
 RICHARD POUERIET CASTRO
 Fecha: 2021.04.30
 11:20:57 -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 marzo de 2021
Cifras en USD

Al 31 de marzo 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 período - utilidad (pérdida) neta	0.00	0.00	0.00	0.00	818,714.84	818,714.84
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	4,582,677.54	78,607,967.95
Distribución de dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	(900,000.00)	(900,000.00)
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 marzo de 2021	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	3,682,677.54	105,948,923.41

"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 marzo 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: 2021.04.30
12:40:55 -04'00'

Domingo E. Pichardo Baba
Vicepresidente Ejecutivo

RICHARD
POUERIET
CASTRO

Firmado digitalmente
por RICHARD
POUERIET CASTRO
Fecha: 2021.04.30
11:20:48 -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 marzo de 2021
Cifras en USD

	Notas	Enero - marzo 2020	Enero - marzo 2021
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos	1, 2	629,726.76	1,788,019.58
Intereses cobrados	1, 3	21,492.67	34,887.35
Otros cobros operacionales	1	22,425.03	79.17
Pagos por comisiones a la Administradora	2, 4	-170,195.20	-208,375.11
Pagos a proveedores	1, 2, 4	-187,927.76	-809,838.21
Otros pagos operacionales		-61.61	0.00
Flujo neto originado por actividades de la operación		315,459.89	804,772.78
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Adquisición de inversiones	1	-13,922,514.30	-7,359,110.45
Cobros por venta o cancelación de inversiones	1	16,023,000.00	2,750,000.00
Intereses cobrados	1, 3	46,562.30	6,993.82
Adquisición de propiedades de inversión	1	-25,000,000.00	-12,300,000.00
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		-22,852,952.00	-16,902,116.63
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Emisión de cuotas de participación	1	23,454,538.16	28,240,955.46
Recompra de cuotas de participación		0.00	0.00
Dividendos pagados	1	0.00	-900,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		23,454,538.16	27,340,955.46
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		917,046.05	11,243,611.61
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		1,562,571.52	15,429,028.89

Nota 1: Todos los rubros utilizados en el estados de flujo de efectivo presentan cambios en el nombre con respecto a los presentado en el periodo anterior, sin embargo, en todos, son muy similares y mantienen la esencia de lo que se incluye en cada uno.

Nota 2: Se reclasifican de los cobros de arrendamiento USD 69,925.65 y USD 17,574.95 correspondientes a saldos de seguros y comisiones por administración hacia los pagos a proveedores y pagos por comisiones a la administradora respectivamente.

Nota 3: Se separan los intereses cobrados por saldos en cuentas bancarias de los intereses cobrados por inversiones y se clasifican en actividades de operación y de inversión respectivamente.

Nota 4: Se separan los pagos por comisiones a la Administradora del resto de los pagos a proveedores y terceros.

"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 marzo 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: 2021.04.30
12:41:06 -04'00'



Domingo E. Pichardo Baba
Vicepresidente Ejecutivo

RICHARD POUERIET CASTRO
Firmado digitalmente
por RICHARD POUERIET CASTRO
Fecha: 2021.04.30
11:20:37 -04'00'

Richard Poueriet Castro
Gerente de Contabilidad