

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Con el informe de los auditores independientes)



KPMG Dominicana, S. A.
Acropolis Center, Suite 2300
Av. Winston Churchill
Apartado Postal 1467
Santo Domingo, República Dominicana

Teléfono (809) 566-9161
Telefax (809) 566-3468
RNC 1-01025913
 KPMG REPÚBLICA
DOMINICANA

Informe de los auditores independientes

A la Asamblea de Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (el Fondo), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, así como los estados de resultados, de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas, que comprenden un resumen de las principales políticas de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I al 31 de diciembre de 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Asunto clave de la auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel asunto que, a nuestro juicio profesional, fue de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto ha sido tratado en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre ese asunto.

(Continúa)

Estimación del valor razonable de las propiedades de inversión

Véanse las notas 6.16 y 12 a los estados financieros que se acompañan.

Asunto clave de la auditoría

Las propiedades de inversión representan el 95.98 % del total de activos del Fondo. La estimación del valor razonable de las mismas es relevante para los estados financieros, debido a que los efectos de calcular las ganancias o pérdidas, producto de la variación en su valor razonable, deben ser reconocidos en el estado de resultados. Esto implica el uso de juicios significativos sobre las diferentes variables financieras y no financieras que son utilizadas en la determinación del valor razonable y que, en efecto, impactan el valor razonable de las propiedades de inversión a una fecha determinada.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión y su correspondiente contabilización, incluyó lo siguiente:

- ◆ Obtuvimos de la gerencia el cálculo del valor razonable realizado por un perito tasador independiente, y a través de un especialista evaluamos lo adecuado del valor razonable de las propiedades de inversión, así como que el perito cumpla con las reglas establecidas por las Normas Internacionales de Auditoría en cuanto a la capacidad técnica e independencia.
- ◆ Observamos la razonabilidad de las variables financieras y no financieras utilizadas en la determinación del valor razonable.
- ◆ Observamos que la metodología utilizada por el perito tasador independiente en la determinación del valor razonable sea una de las metodologías establecidas por las NIIF.

Responsabilidad de la administración y los responsables del gobierno del Fondo en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, así como del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como un negocio en marcha, y revelar, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa razonable.

Los encargados del gobierno del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de reporte de información financiera del Fondo.

(Continúa)

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros, considerados en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, así como emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o la elusión del control interno.
- ◆ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- ◆ Evaluamos que las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones presentadas por la administración.
- ◆ Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia o no de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha.

Si concluimos que existe una incertidumbre material, es requerido que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información correspondiente revelada en los estados financieros, o, si tales revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pudieran ocasionar que el Fondo no pueda continuar como un negocio en marcha.

- ◆ Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren una presentación razonable.

(Continúa)



Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fondo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Fondo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que, por lo tanto, son los asuntos claves de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Registro en la SV núm. SVAE-001

CPA María Yoselin De los Santos
Registro en el ICPARD núm. 3618
Socio a cargo de la auditoría

8 de abril de 2022

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8, 18	1,148,279	4,185,417
Inversiones a costo amortizado	11, 18	-	3,404,739
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	18	1,004	-
Cuentas por cobrar	9, 18	1,698,765	1,003,452
Gastos pagados por adelantado		<u>294,002</u>	<u>876,066</u>
Total de activos corrientes		3,142,050	9,469,674
Propiedades de inversión	12	108,130,016	68,742,394
Alquileres diferidos	13	1,383,326	606,564
Otros activos		<u>6,457</u>	<u>6,457</u>
Total activos		<u>112,661,849</u>	<u>78,825,089</u>
<u>Pasivos y patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo</u>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		229,352	127,622
Ente relacionado	10	<u>136,128</u>	<u>2,670</u>
Total cuentas por pagar	18	365,480	130,292
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		<u>235,705</u>	<u>94,152</u>
Total de pasivos corrientes		601,185	224,444
Depósitos recibidos de clientes	13, 18	<u>962,179</u>	<u>811,391</u>
Total pasivos		1,563,364	1,035,835
Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo:			
Cuotas de participación	14	100,000,000	72,944,000
Prima en colocación de cuotas de participación	14	2,266,246	1,081,290
Beneficios acumulados		<u>8,832,239</u>	<u>3,763,964</u>
Total patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u>111,098,485</u>	<u>77,789,254</u>
Total de pasivos y patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u>112,661,849</u>	<u>78,825,089</u>

Las notas en las páginas 1 a 36 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos por:			
Arrendamientos	13	7,100,100	4,856,674
Servicios		1,065,181	596,830
Gastos por servicios a los arrendatarios	15	<u>(840,113)</u>	<u>(290,529)</u>
Ingresos por arrendamientos, neto		7,325,168	5,162,975
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	12	3,197,437	1,379,994
Gastos generales y administrativos	10, 16	<u>(2,209,490)</u>	<u>(1,395,169)</u>
Beneficio operativo		8,313,115	5,147,800
Intereses ganados	8, 11	113,772	190,816
Ganancia neta en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados		132,814	-
Otros ingresos		<u>458,574</u>	<u>21,852</u>
Beneficio del año	14	<u>9,018,275</u>	<u>5,360,468</u>

Las notas en las páginas 1 a 36 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Estados de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cuotas de participación</u>	<u>Prima en colocación de cuotas de participación</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo</u>
Saldo al 1ro. de enero de 2020		40,000,000	186,201	653,496	40,839,697
Transacciones con los aportantes del Fondo:					
Emisión de cuotas de participación	14.1	32,944,000	895,089	-	33,839,089
Dividendos pagados	14.2	-	-	(2,250,000)	(2,250,000)
Resultado integral - beneficio del año	14.3	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,360,468</u>	<u>5,360,468</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	14	72,944,000	1,081,290	3,763,964	77,789,254
Transacciones con los aportantes del Fondo:					
Emisión de cuotas de participación	14.1	27,056,000	1,184,956	-	28,240,956
Dividendos pagados	14.2	-	-	(3,950,000)	(3,950,000)
Resultado integral - beneficio del año	14.3	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,018,275</u>	<u>9,018,275</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	14	<u>100,000,000</u>	<u>2,266,246</u>	<u>8,832,239</u>	<u>111,098,485</u>

Las notas en las páginas 1 a 36 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Recibido de clientes		7,318,116	4,432,689
Pagado a proveedores de servicios		(830,314)	(1,508,013)
Pagado a la administradora		<u>(1,244,906)</u>	<u>(862,131)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		5,242,896	2,062,545
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Intereses cobrados		250,075	207,929
Adquisición y mejoras de propiedad de inversión	12	(36,190,185)	(36,410,000)
Apertura de inversiones en valores		(10,115,088)	(12,608,238)
Disposiciones de inversiones en valores		<u>13,484,208</u>	<u>9,208,238</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(32,570,990)	(39,602,071)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Emisión de cuotas	14	28,240,956	33,839,089
Dividendos pagados	14	<u>(3,950,000)</u>	<u>(2,250,000)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>24,290,956</u>	<u>31,589,089</u>
Disminución neta en el efectivo		(3,037,138)	(5,950,437)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>4,185,417</u>	<u>10,135,854</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>1,148,279</u>	<u>4,185,417</u>

Las notas en las páginas 1 a 36 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021 y 2020

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

1 Entidad que informa

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (el Fondo) fue constituido el 13 de febrero de 2018, de conformidad con las leyes de la República Dominicana e inició sus operaciones el 31 de agosto de 2018. El Fondo está registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores núm. SIVFIC-032, según la Tercera Resolución del Consejo Nacional de Valores R-CNV 2018-03-FI, emitida el 13 de febrero de 2018. Es un patrimonio independiente y distinto del patrimonio de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. y al de los demás fondos que esta administra.

Las actividades del Fondo son administradas por la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A., sociedad administradora de fondos de inversión (la Administradora); consecuentemente, el Fondo no tiene empleados, activos fijos o arrendamientos de espacios, debido a que estos costos son cubiertos por la Administradora.

El Fondo se especializa en la inversión de bienes inmuebles comerciales y de oficinas para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento o para la generación de plusvalías; además, puede invertir hasta un máximo de 20 % de su cartera en títulos valores de deuda y certificados financieros emitidos por entidades de intermediación financiera local.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro núm. BVV1807-CP0014, en el Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM), quien es el agente de pago bajo el registro núm. DO8015800121 y los agentes de colocación son Inversiones Popular, S. A., Parallax Valores Puesto de Bolsa, S. A., UC-United Capital Puesto de Bolsa, S. A. y CCI Puesto de Bolsa, S. A.

El domicilio social de la sociedad administradora está localizado en la avenida Winston Churchill, Acropolis Center, ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

2 Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La emisión de los estados financieros fue autorizada por la gerencia del Fondo en fecha 8 de abril de 2022. La aprobación final de dichos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea General Ordinaria Anual de aportantes del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

3 Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses (\$), que es la moneda funcional del Fondo.

La moneda funcional es la moneda principal en el ambiente económico en el cual el Fondo opera. Si los indicadores del principal ambiente económico son mixtos, la gerencia utiliza el juicio para determinar la moneda funcional que representa más fielmente el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes. Las transacciones e inversiones del Fondo son denominadas en dólares estadounidenses (\$) y pesos dominicanos (RD\$). Las emisiones de cuotas de participación son determinadas en base a su activo neto y los pagos son recibidos en dólares estadounidenses (\$). Los gastos (incluyendo los gastos por servicios a arrendatarios, gastos administrativos y comisiones por administración) son denominados y pagados, en su mayor parte, en dólares estadounidenses (\$). En consecuencia, la gerencia ha determinado que la moneda funcional del Fondo es el dólar estadounidense (\$).

4 Uso de juicios y estimaciones

En la preparación de estos estados financieros la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad del Fondo y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estimados y supuestos subyacentes son revisados de forma continua. Las revisiones de los estimados son reconocidas de forma prospectiva.

4.1 Juicios

La información sobre los juicios realizados al aplicar políticas contables que tienen los efectos más significativos sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe más abajo.

4.1.1 Arrendamientos

Determinación del plazo del arrendamiento

El Fondo determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.1 Juicios (continuación)

4.1.1 Arrendamientos (continuación)

Determinación del plazo del arrendamiento (continuación)

Como arrendador, el Fondo celebra acuerdos de arrendamiento que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones son generalmente ejercitables después de un período inicial de cuatro a seis años. En la fecha de inicio, el Fondo determina si el arrendatario está razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento o no rescindir el arrendamiento. Para realizar este análisis, el Fondo toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos del mercado, cualquier inversión significativa realizada por el arrendatario en la propiedad, costos relacionados con la terminación del arrendamiento e importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario. En muchos casos, el Fondo no identifica evidencia suficiente para cumplir con el nivel requerido de certeza.

Clasificación de las propiedades arrendadas - el Fondo como arrendador

El Fondo ha celebrado arrendamientos de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. El Fondo ha determinado en base a una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, como el plazo del arrendamiento que no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento que no representan sustancialmente todo el valor razonable de la propiedad comercial, que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de esta propiedad de inversión y representa los contratos como arrendamientos operativos.

4.2 Incertidumbres de estimaciones y supuestos

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos al 31 de diciembre de 2021, que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos durante el próximo año, se presenta en las siguientes notas:

- ♦ Nota 12 - Propiedades de inversión; determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.
- ♦ Nota 18 - Instrumentos financieros: determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

4.2.1 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fondo requieren la medición de valores razonables, tanto para los activos y pasivos financieros como no financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.2 Incertidumbres de estimaciones y supuestos (continuación)

4.2.1 Medición de los valores razonables (continuación)

El Fondo tiene establecido un marco general de control con respecto a la medición de los valores razonables. El Fondo tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores de nivel 3.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo. El Fondo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables utilizadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica, en su totalidad, en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable significativa de nivel más bajo posea para la medición total.

El Fondo reconoce la transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

En las siguientes notas se incluye más información sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- ◆ Nota 12 - Propiedades de inversión.
- ◆ Nota 18 - Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, a excepción de las propiedades de inversión e inversiones, las cuales están registradas a su valor razonable.

6 Principales políticas de contabilidad

El Fondo ha aplicado consistentemente, las siguientes políticas contables para todos los períodos presentados en estos estados financieros.

6.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera comprenden efectivo en bancos y depósitos a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de hasta un mes o menos, los cuales están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en el valor y son utilizados por el Fondo en la gestión de compromisos a corto plazo. Adicionalmente, son consideradas como equivalentes de efectivos las inversiones similares a las anteriores, con vencimientos de hasta tres meses que estén destinadas por la gerencia a la gestión de compromisos a corto plazo.

6.2 Cuentas por cobrar - arrendamientos

Las cuentas por cobrar de arrendamientos se reconocen a su valor original de facturación, excepto cuando el valor del dinero en el tiempo es material, en cuyo caso, las cuentas por cobrar de alquiler se reconocen a valor razonable y posteriormente se miden a costo amortizado.

6.3 Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos de clientes son reconocidos inicialmente a su valor razonable, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

6.4 Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Fondo evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.4 Arrendamientos (continuación)

El Fondo como arrendador

Al inicio o al modificar un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fondo asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos. Cuando el fondo actúa como arrendador, determina al inicio si cada arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fondo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Fondo considera ciertos indicadores como si el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, el Fondo aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Para un detalle de cómo es el tratamiento de los ingresos por arrendamientos operativos, véase la nota de ingresos por arrendamientos (nota 6.6.1).

6.5 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidenses (\$) utilizando la tasa de cambio vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son reconvertidos a dólares estadounidenses (\$) a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que son medidos a valor razonable en moneda extranjera también se convierten a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte.

Las diferencias en moneda extranjera que surgen en la conversión se reconocen como diferencias en cambios neta, a excepción de aquellas que surgen de los instrumentos financieros medidos a valor razonable, las cuales son reconocidas como componente del ingreso neto de los instrumentos a valor razonable con cambios en resultados.

6.6 Reconocimiento de ingresos

6.6.1 Ingresos por arrendamientos

El Fondo genera ingresos como arrendador en arrendamientos operativos, los cuales no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales de propiedad de una propiedad de inversión.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.6 Reconocimiento de ingresos (continuación)

6.6.1 Ingresos por arrendamientos (continuación)

Los ingresos por arrendamientos provenientes de arrendamientos operativos de propiedades de inversión se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento y son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y organización de los arrendamientos operativos se reconocen como gastos a lo largo del plazo de arrendamiento sobre la misma base del ingreso por arrendamiento.

Los incentivos por arrendamientos que son pagados o serán pagados al arrendatario son deducidos de los pagos por arrendamiento. Acorde con esto, los incentivos por arrendamientos son reconocidos como una reducción del ingreso por arrendamiento sobre una base de línea recta durante el plazo de este. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier plazo adicional para el cual el arrendatario tiene la opción de continuar el arrendamiento, donde al inicio del arrendamiento el Fondo está razonablemente seguro de que el arrendatario ejercerá esa opción.

Los montos recibidos de los arrendatarios para terminar los arrendamientos o para compensar las dilapidaciones se reconocen en el estado de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

6.6.2 Ingresos por servicios

Para las propiedades de inversión mantenidas principalmente para obtener ingresos por arrendamientos, el Fondo participa como arrendador en los acuerdos de arrendamientos que están dentro del alcance de la NIIF 16. Estos acuerdos incluyen ciertos servicios ofrecidos a los arrendatarios, incluidos los servicios de mantenimiento de áreas comunes, tales como limpieza, seguridad, paisajismo y remoción de basuras en áreas comunes. La contraprestación cobrada a los arrendatarios por estos servicios incluye tarifas cobradas en función de lo acordado en los contratos de arrendamientos. Estos servicios son especificados en los contratos de arrendamientos y facturados por separado.

El Fondo ha determinado que estos servicios constituyen componentes distintos que no son de arrendamiento (transferidos por separado del derecho a usar el activo subyacente) y están dentro del alcance de la NIIF 15. El Fondo asigna la consideración en el contrato de los componentes separados de arrendamiento e ingresos por servicios (no arrendamiento) en una base de precio de venta independiente.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.6 Reconocimiento de ingresos (continuación)

6.6.2 Ingresos por servicios (continuación)

En lo que respecta al componente de ingresos, estos servicios representan una serie de servicios diarios que son individualmente satisfechos con el tiempo, ya que los arrendatarios reciben y consumen simultáneamente los beneficios proporcionados por el Fondo. El Fondo aplica el método del tiempo transcurrido para medir el progreso.

El Fondo hace acuerdos para que terceros brinden algunos de estos servicios a sus arrendatarios. El Fondo concluyó que actúa como principal en relación con estos servicios, ya que controla los servicios especificados antes de transferir los mismos al cliente. Por lo tanto, el Fondo registra los ingresos en términos brutos.

6.7 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses presentados en el estado de resultados comprenden los intereses sobre los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado y calculados sobre la base del interés efectivo.

La tasa de interés efectiva es calculada en el reconocimiento inicial de un instrumento financiero como la tasa que descuenta exactamente todos los flujos de efectivo estimados futuros que se van a pagar o recibir durante la vida esperada del instrumento financiero al:

- ♦ Valor en libros del activo financiero.
- ♦ Costo amortizado del pasivo financiero.

Al calcular los ingresos y gastos por intereses la tasa de interés efectiva se aplica al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo. Sin embargo, para los activos financieros que han tenido deterioro crediticio después del reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo ya no tiene problemas crediticios, el cálculo de los ingresos por intereses vuelve a la base bruta.

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fondo y que los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad.

6.8 Gastos por comisiones

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que los servicios de administración son recibidos.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.9 Impuesto sobre la renta

Bajo el sistema tributario actual, el Fondo no está sujeto al impuesto sobre la renta (ISR) según se indica en la Norma 05-13 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y en la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada anual de impuestos sobre la renta (IR-2) a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fondos de inversión deben fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago, en todos los casos aplicables, según las normas tributarias.

6.10 Instrumentos financieros

6.10.1 Reconocimiento y medición inicial

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los demás activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero, se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una cuenta por cobrar por arrendamientos sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

6.10.2 Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica tal como se mide, a: costo amortizado; al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de deuda; al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de patrimonio; o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que el Fondo cambie su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso, todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las condiciones siguientes y no está designada como al valor razonable con cambios en resultados:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.10 Instrumentos financieros (continuación)

6.10.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros (continuación)

- ♦ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- ♦ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fecha específica, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Una inversión de deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las condiciones siguientes y no está designada como al valor razonable con cambios en resultados:

- ♦ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros; y
- ♦ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fondo debe realizar, en ese momento, una elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados y medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, tal como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a un nivel de cartera, debido a que esto refleja la manera en que se gestiona el negocio y en el que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.10 Instrumentos financieros (continuación)

6.10.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio (continuación)

- ♦ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con las de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- ♦ Cómo se evalúa el rendimiento del portafolio de inversiones y se informa a la gerencia del Fondo.
- ♦ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo) y cómo se gestionan esos riesgos.
- ♦ Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por modelo), si la compensación se basa en el valor razonable de los activos administrados o en los flujos de efectivo contractuales recaudados.
- ♦ La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad futura de ventas.

Las transferencias de activos financieros a terceros que no califican para la baja en cuentas, no se consideran como ventas para este propósito de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos financieros del Fondo.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses

Para los fines de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito asociado con el monto principal pendiente durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos, por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos, así como también un margen de beneficio.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.10 Instrumentos financieros (continuación)****6.10.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses (continuación)***

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de capital e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que podría cambiar el calendario o el monto de flujos de efectivo contractuales de manera que no cumplirían con esta condición. Al hacer esta evaluación el Fondo considera:

- ◆ Hechos contingentes que cambiaron el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- ◆ Términos que pudieran ajustar la tasa del cupón contractual, incluidas las características de tasa variable.
- ◆ Características de pago anticipado y prórroga.
- ◆ Términos que limitan la reclamación del Fondo a los flujos de efectivo de activos específicos (por modelo: características sin recursos).

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, el cual puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada, se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas***Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados***

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.10 Instrumentos financieros (continuación)****6.10.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas (continuación)******Activos financieros al costo amortizado***

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro, se reconocen en resultados. Cualquier otra ganancia y pérdida neta en la baja en cuentas se reconocen en resultados. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a utilidad o pérdida. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.10 Instrumentos financieros (continuación)****6.10.3 Baja en cuentas***Activos financieros*

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando:

- ◆ Expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero; o
- ◆ Cuando transfiere los derechos a recibir de flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que:
 - Transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero; o
 - El Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y no retiene el control sobre los activos transferidos.

El Fondo realiza transacciones mediante las cuales transfiere activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos transferidos. En estos casos, los activos transferidos no se dan de baja.

Pasivos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas, canceladas o expiran. El Fondo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero la diferencia entre el importe en libros anulado y la contraprestación pagada (incluidos los activos no transferidos en efectivo o pasivos asumidos) es reconocida en los resultados.

6.10.4 Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera solamente cuando el Fondo tiene un derecho que puede ejercer legalmente para compensar los importes y tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.11 Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo****6.11.1 Cuota de participación**

Las cuotas de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas cuotas de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

6.11.2 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los aportantes del Fondo es reconocida como un pasivo en los estados financieros del Fondo en el período que estos son aprobados por el Comité de Inversiones del Fondo.

6.12 Deterioro**6.12.1 Activos financieros no derivados***Instrumentos financieros y activos del contrato*

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por activos financieros medidos al costo amortizado.

El Fondo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto cuando se miden las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses:

- ◆ Activos financieros que se ha determinado que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- ◆ Otros activos financieros para los cuales el riesgo de crédito (p. ej. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del activo) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera información razonable y confiable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos basada en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.12 Deterioro (continuación)****6.12.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)*

El Fondo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado si tiene una mora de más de 30 días.

El Fondo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- ♦ No es probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito, en su totalidad, sin un recurso de acciones tales como ejecutar una garantía, si existe alguna.
- ♦ El activo financiero tiene más de 180 días de vencimiento.

El Fondo considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión. El Fondo considera que esto es BBB- o superior según Fitch Ratings.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, las cuales proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación, o un período más corto si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el cual el Fondo está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo adeudado, es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir.

Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.12 Deterioro (continuación)

6.12.1 Activos financieros no derivados (continuación)

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las evidencias de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluyen los siguientes datos observables:

- ♦ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ♦ Un incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- ♦ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo en términos que este no consideraría de otra manera.
- ♦ Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ♦ La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión debido a dificultades financieras.

Presentación de la provisión por pérdidas esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos.

Para el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación para pérdidas se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.12 Deterioro (continuación)****6.12.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Castigo*

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte del mismo. Para los clientes individuales, el Fondo tiene una política de castigar el valor en libros brutos cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 120 días basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fondo no espera una recuperación significativa de la cantidad cancelada; sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para realizar los procedimientos del Fondo y lograr la recuperación de los montos adeudados.

6.12.2 Activos no financieros

Al final de cada período, el Fondo revisa los importes en libros de sus activos no financieros; a excepción de las propiedades de inversión, para determinar si existen indicios de deterioro; si existen, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para la evaluación de deterioro del valor, los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos que genera entradas de efectivo por su uso continuo y que son significativamente independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en resultados.

6.13 Provisiones

Una provisión es reconocida si el Fondo, como resultado de un suceso pasado, tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que se necesiten utilizar recursos económicos para cancelarla.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.14 Medición de valor razonable

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo, o se pagaría por la transferencia de un pasivo en la fecha de medición en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal, o, en su ausencia, el mercado más ventajoso al que tiene acceso el Fondo a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Varias políticas de contabilidad y revelaciones en los estados financieros del Fondo requieren la medición de valores razonables, tanto para activos financieros y no financieros como para pasivos.

El valor razonable de los instrumentos financieros mantenidos por el Fondo fue determinado sobre la base del aproximado de sus valores en libros, debido al corto tiempo de vencimiento.

Los activos que forman parte del portafolio de inversiones del Fondo se valorizan a diario, conforme a los criterios establecidos en la Resolución R-CNV-2014-17-MV.

El Fondo utiliza los servicios de una proveedora de precios para la determinación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de deuda. Dicha proveedora considera las informaciones disponibles en el mercado tomando como referencia los precios de transacciones recientes.

La técnica de valor presente descuenta los flujos de efectivo de los cupones y el principal (o valor facial) utilizando una curva de tasas de rendimiento o *yield* promedio ponderado del último día de transacción en el mercado del mismo título o de un título con características similares (en términos de tasa nominal, emisor y fecha de vencimiento), obtenidos de la información publicada por la Bolsa de Valores de la República Dominicana, los emisores, la Superintendencia del Mercado de Valores y el Depósito Centralizado de Valores. Dichas informaciones permanecen hasta la próxima cotización disponible. Este proceso asegura, como mínimo, que los precios aplicados puedan ser verificados y comprobados de manera independiente. Basado en esto, la administración del Fondo lo clasifica en el nivel 2.

Para el descuento de los flujos de efectivo de cada instrumento se utiliza el método de interpolación lineal para estimar la tasa de descuento a ser aplicada en cada fecha de materialización de los flujos, con base a la curva de rendimiento construida y que se menciona en el párrafo anterior.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.14 Medición de valor razonable (continuación)**

En el caso de las cuotas de los fondos mutuos o abiertos se valorizan de acuerdo con el precio publicado por la sociedad administradora de fondos de inversión, al día hábil anterior a la valoración en los medios que esta disponga en el reglamento interno del Fondo.

Los fondos cerrados que por su parte constituyen instrumentos representativos de derecho patrimonial inscritos en el registro del mercado de valores y productos negociados en un mecanismo centralizado de negociación, se valorizan a la cotización de cierre del día, o, en su defecto, a la última cotización de cierre vigente en el mercado según se publique en el mecanismo centralizado donde se negocien los valores.

6.15 Beneficios operativos

La utilidad operativa es el resultado generado por las principales actividades continuas del Fondo que generan ingresos, así como otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operativas. La utilidad operativa excluye los costos financieros netos.

6.16 Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo se reconocen como gastos en el año en que incurren.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable, el cual refleja las condiciones de mercado del activo a las fechas de los estados de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del año en que ocurren.

6.17 Utilidad básica por cuota

Las ganancias básicas por cuotas se calcularán dividiendo el resultado del período atribuible a los tenedores de cuotas de participación (el numerador) entre el promedio ponderado de cuotas de participación en circulación (el denominador) durante el período.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.17 Utilidad básica por cuota (continuación)

Las ganancias básicas por cuotas tienen por objetivo proporcionar una medida de la participación de cada cuota en el rendimiento que dicha entidad ha tenido en el período sobre el que se informa.

7 Normas emitidas, pero aún no efectivas

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2021 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fondo en la preparación de estos estados financieros.

- ♦ Contratos onerosos - costo de cumplimiento de un contrato (enmiendas a la NIC 37)
- ♦ Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos provenientes de una única transacción (Modificaciones a la NIC 12).
- ♦ Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 (enmienda a la NIIF 16).
- ♦ Propiedad, planta y equipos: producto obtenido antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16).
- ♦ Referencia al marco conceptual (enmiendas a la NIIF 3).
- ♦ Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (enmiendas a la NIC 1).
- ♦ NIIF 17 *Contratos de Seguro* y sus modificaciones.
- ♦ Mejoras anuales a las NIIF 2018-2020
- ♦ Información a revelar sobre políticas contables (enmiendas a la NIC 1).
- ♦ Definición de estimaciones contables (enmiendas a la NIC 8).

8 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo en cuentas corrientes	748,118	4,185,417
Equivalentes de efectivo (a)	<u>400,161</u>	<u>-</u>
	<u>1,148,279</u>	<u>4,185,417</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2021, corresponde a inversiones en certificados financieros con vencimiento original a 30 días, a una tasa de interés anual de 1.25 %.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

9 Cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Arrendamientos por cobrar	1,302,351	608,550
Otras cuentas por cobrar	<u>396,414</u>	<u>394,902</u>
	<u>1,698,765</u>	<u>1,003,452</u>

10 Saldo y transacciones con ente relacionado

El Fondo realiza transacciones y mantiene saldo con la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A., la cual lo administra. Estas transacciones consisten básicamente en pagos de comisiones por administración del Fondo.

Saldo:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo mantiene una cuenta por pagar a la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. por un monto de \$136,128 y \$2,670, respectivamente.

Transacciones:

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo reconoció gastos de comisión por administración a la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. por un monto de \$1,378,364 y \$813,710, respectivamente, los cuales se encuentran registrados dentro de los gastos generales y administrativos en los estados de resultados que se acompañan (nota 16).

11 Inversiones a costo amortizado

Corresponde a certificados financieros con vencimiento original entre 60 y 120 días, a tasas de interés anual que oscilan entre 0.60 % y 1.40 %.

Durante los años terminados el 31 diciembre de 2021 y 2020, el efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones a costo amortizado generaron intereses por valor de \$113,772 y \$190,816, respectivamente, los cuales se presentan como ingresos por intereses en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

12 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a edificios corporativos mantenidos para arrendamientos. El movimiento de estas propiedades durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

2021	<u>Saldos al 1ro. de enero</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Ajuste por revaluación</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Saldos al 31 de diciembre</u>
Edificio Lincoln 1057	25,350,000	-	525,000	-	25,875,000
Edificio Universal Punta Cana	5,900,000	-	600,000	-	6,500,000
Torre Universal Santo Domingo	26,082,394	-	(800,563)	1,240,185	26,522,016
Torre Universal Santiago	11,410,000	-	990,000	-	12,400,000
Edificio Universal Zona Oriental	-	5,500,000	730,000	-	6,230,000
Edificio Universal Centro de Servicios	-	11,450,000	604,000	-	12,054,000
Edificio Corporativo GES I	-	6,800,000	549,000	-	7,349,000
Plaza Comercial Galería 44	-	11,200,000	-	-	11,200,000
	<u>68,742,394</u>	<u>34,950,000</u>	<u>3,197,437</u>	<u>1,240,185</u>	<u>108,130,016</u>
2020					
Edificio Lincoln 1057	25,052,400	-	297,600	-	25,350,000
Edificio Universal Punta Cana	5,900,000	-	-	-	5,900,000
Torre Universal Santo Domingo	-	25,000,000	1,082,394	-	26,082,394
Torre Universal Santiago	-	11,410,000	-	-	11,410,000
	<u>30,952,400</u>	<u>36,410,000</u>	<u>1,379,994</u>	<u>-</u>	<u>68,742,394</u>

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

Los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados por tasadores externos independientes, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

12 Propiedades de inversión (continuación)

Medición de los valores razonables (continuación)

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos.

La tabla siguiente muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables del nivel 2 y 3 de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Variables no observables clave y la medición del valor razonable</u>
<p><u><i>Enfoque de comparación de precios:</i></u> Para los terrenos del edificio Lincoln 1057 y Universal Punta Cana, el método utilizado consideró el costo por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos, terrenos similares que son ajustados por varios factores.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Valor de venta \$/m² de terrenos comparables (2021: 1,100 y 2,500; 2020: \$1,686.77 y \$2,500). ◆ Factor de ajuste por ofertas (2021: 0.95; 2020: 0.95). ◆ Factor de ajuste por ubicación (2021: 1.05 - 1.25; 2020: 0.95 - 1.1). ◆ Factor de ajuste por área (2021: 0.95 - 1.10; 2020: 0.85 - 1.00). ◆ Factor de ajuste por condición (2021: 1.1 - 1.15; 2020: 1.05). 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aumenta (disminuye) el valor de los terrenos comparables. ◆ Aumenta (disminuye) el <i>spread</i> entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado. ◆ Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del terreno en relación con sus comparables. ◆ Aumenta (disminuye) las condiciones en las que se encuentra el activo en relación con sus comparables.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

12 Propiedades de inversión (continuación)

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos (continuación)

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Variables no observables clave y la medición del valor razonable</u>
<p><u>Enfoque de capitalización de rentas:</u></p> <p>Para los edificios Lincoln 1057 y Torre Universal Santiago, el método utilizado consideró los ingresos netos generados por la propiedad a lo largo de su vida útil económica y la descontó con la tasa de descuento capitalizable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Renta neta anual de la edificación (2021: \$2,088,925 y \$597,805; 2020: \$1,375,685.76). ◆ Vida económica de la edificación (2021: 47 y 50 años; 2020: 50 años). ◆ Tasa de descuento capitalizable (2021: 6.0 % y 7.90 %; 2020: 6.0 %). ◆ Tasa de ocupación (2021: 100 % y 90 %; 2020: 90 %). 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aumenta (disminuye) la renta neta anual. ◆ Aumenta (disminuye) la vida económica de la edificación. ◆ Disminuye (aumenta) la tasa de descuento capitalizable.
<p><u>Enfoque de flujos de caja descontados:</u></p> <p>Para la Torre Universal Santo Domingo el método utilizado consideró el valor presente de los flujos de efectivo netos que se generarán a partir de la propiedad, tomando en cuenta la tasa de crecimiento del alquiler, la tasa de ocupación y otros costos no pagados por los inquilinos. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan utilizando tasas de descuento ajustadas al riesgo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Renta neta anual de la edificación (2021: \$1,877,396; 2020: \$2,179,180.50). ◆ Tasa de crecimiento de renta anual (2021: 4.00% y 2020: 3.00 %). ◆ Tasa de descuento ajustada por riesgo (2021: 6.10 %; 2020: 7.02 %). ◆ Tasa de ocupación (2021: 100 % y 2020: 100 %). 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aumenta (disminuye) la renta neta anual; ◆ Aumenta (disminuye) la tasa de crecimiento anual; ◆ Disminuye (aumenta) la tasa de descuento ajustada por riesgo. ◆ Aumenta (disminuye) la tasa de ocupación.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

12 Propiedades de inversión (continuación)

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos (continuación)

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Variables no observables clave y la medición del valor razonable</u>
<p><u>Enfoque de flujos de caja descontados:</u></p> <p>Para la Torre Universal Santo Domingo el método utilizado consideró el valor presente de los flujos de efectivo netos que se generarán a partir de la propiedad, tomando en cuenta la tasa de crecimiento del alquiler, la tasa de ocupación y otros costos no pagados por los inquilinos. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan utilizando tasas de descuento ajustadas al riesgo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Renta neta anual de la edificación (2021: \$884,196; 2020: \$862,630). ◆ Tasa de crecimiento de renta anual (2021: 2.5 % y 2020: 2.5 %). ◆ Tasa de descuento ajustada por riesgo (2021: 7.9 %; 2020: 10.4 %). ◆ Tasa de ocupación (2021: 100 % y 2020: 100 %). 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aumenta (disminuye) la renta neta anual; ◆ Aumenta (disminuye) la tasa de crecimiento anual; ◆ Disminuye (aumenta) la tasa de descuento ajustada por riesgo. ◆ Aumenta (disminuye) la tasa de ocupación.

Las propiedades de inversión están arrendadas bajo la modalidad de arrendamiento operativo. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos es como sigue:

- ◆ Los arrendamientos son por períodos que oscilan entre 1 y 10 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas.
- ◆ Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos.
- ◆ Los arrendatarios tienen el derecho de cancelar, mediante notificación, el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, con un período de antelación mínimo de 90 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.
- ◆ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros 10 días de cada mes calendario.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

13 Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador

El Fondo mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Los arrendamientos de propiedades comerciales tienen plazos entre uno y 10 años e incluyen cláusulas para permitir la revisión periódica del incremento del alquiler de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos de América en la mayoría de los casos. Algunos arrendamientos contienen opciones para terminación antes del final del plazo del arrendamiento.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por \$7,100,100 y \$4,856,674, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados que se acompañan.

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2021, son como sigue:

Menos de un año	7,930,989
De uno a dos años	7,666,010
De dos a tres años	7,599,146
De tres a cuatro años	7,066,749
De cuatro a cinco años	6,873,843
Más de cinco años	<u>6,314,426</u>
	<u>43,451,163</u>

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde a los depósitos recibidos de clientes por valor de \$962,179 y \$811,391, respectivamente, como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

Alquileres diferidos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo ha reconocido activos por alquileres diferidos por \$1,383,326 y \$606,564, respectivamente, originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan como tal en los estados de situación financiera de esos años que se acompañan.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

14 Patrimonio

Un resumen del patrimonio del Fondo se presenta a continuación:

	Cuotas de participación			
	Autorizadas		Emitidas	
	Cantidad	Monto \$	Cantidad	Monto \$
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>100,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>100,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>72,944</u>	<u>72,944,000</u>

14.1 Cuotas de participación

El capital del Fondo está representado por cuotas de participación que tienen un valor nominal de \$1,000 y tienen un voto cada una. Tienen derecho a dividendos cuando se declaran.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se emitieron 27,056 y 32,944 cuotas de participación por un valor de \$28,240,956 (incluyendo \$1,184,956 de prima en colocación de cuota de participación) y \$33,839,089 (incluyendo \$895,089 de prima en colocación de cuota de participación), respectivamente.

14.2 Dividendos

2021			2020		
Fecha	Monto	Dividendo por cuota	Fecha	Monto	Dividendo por cuota
15 de enero	900,000	9.0000	15 de abril	750,000	11.9200000
15 de abril	780,000	7.8000	15 de julio	750,000	11.9153533
15 de julio	1,270,000	12.7000	15 de octubre	<u>750,000</u>	<u>11.9153533</u>
15 de octubre	<u>1,000,000</u>	<u>10.0000</u>		<u>2,250,000</u>	
	<u>3,950,000</u>				

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

14 Patrimonio (continuación)

14.2 Dividendos (continuación)

Dividendos por pagar

En la reunión ordinaria del Comité de Inversiones del Fondo celebrada el día 11 de enero de 2022, se propuso un dividendo por las utilidades correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2021, por un monto de \$1,500,000 (\$15.00 por acción). Estos estados financieros no reflejan este dividendo por pagar.

14.3 Utilidad básica por cuota

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo el resultado del período por el número promedio ponderado de cuotas de participación en emisión durante el período. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Beneficios del período	9,018,275	5,360,468
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el período	<u>99,407</u>	<u>63,133</u>
Utilidad básica por cuota	<u>90.72</u>	<u>84.91</u>

Las cuotas emitidas en el Fondo no tienen impacto de dilución sobre las cuotas preexistentes.

15 Gastos por servicios a los arrendatarios

Un resumen de los gastos por servicios a los arrendatarios por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Energía eléctrica	153,631	52,415
Mantenimiento	483,602	106,464
Operación y supervisión de edificio	158,735	87,714
Seguridad	<u>44,145</u>	<u>43,936</u>
	<u>840,113</u>	<u>290,529</u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

16 Gastos generales y administrativos

Un resumen de los gastos generales y administrativos por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Comisión por administración (nota 10)	1,378,364	813,710
Gastos de colocación	183,218	167,688
Seguros	430,987	248,470
Comisión por mantenimiento e inscripción de emisiones	73,387	43,534
Honorarios y otros servicios	12,389	12,112
Gastos legales	29	11,675
Tasación y valoración de propiedades	39,306	12,600
Servicios profesionales	14,190	9,900
Otros	<u>77,620</u>	<u>75,480</u>
	<u>2,209,490</u>	<u>1,395,169</u>

17 Compromisos

Un resumen de los compromisos que mantiene el Fondo al 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

- a) El Fondo paga a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A., una comisión por administración ascendente al 1.25 % anual sobre el valor de patrimonio diario. Durante el 2021 se aprobó un incremento en la comisión a 1.50 %. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo reconoció gastos por este concepto por \$1,378,364 y \$813,710, respectivamente, los cuales se presentan como parte de los gastos generales y administrativos en los estados de resultados que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2022 es de aproximadamente \$1,600,000.
- b) El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley núm. 249-17 de Mercado de Valores, de pagar mensualmente a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), el 0.003 % del total de los aportes recibidos por el Fondo por concepto de mantenimiento y supervisión de las emisiones registradas. Durante los años terminados al 31 de diciembre 2021 y 2020, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a \$36,816 y \$23,378, respectivamente, los cuales se incluyen dentro de los gastos generales y administrativos en los estados de resultados que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2022 es de aproximadamente \$40,000.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

17 Compromisos (continuación)

- c) La Circular C-SIMV-2019-03-MV, de fecha 2 de abril de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, requiere que los participantes del mercado de valores realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por esta Superintendencia. Este aporte es determinado sobre la base de la cuarta parte del 0.03 % del promedio diario del activo administrado, pagadero los primeros 10 días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado. El gasto por este concepto durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascendió a \$33,214 y \$19,431, respectivamente, los que se incluyen dentro de los gastos generales y administrativos en los estados de resultados que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2022 es de aproximadamente \$34,000.

18 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos**18.1 Clasificaciones contables y valores razonables de los instrumentos financieros**

El efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, las inversiones en valores, las cuentas por pagar y depósitos recibidos de clientes son una aproximación de su valor razonable.

18.2 Gestión de riesgo financiero

El Fondo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- ◆ Riesgo de crédito.
- ◆ Riesgo de liquidez.
- ◆ Riesgo de mercado.

Esta nota presenta información respecto a la exposición del Fondo a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y gestionar los riesgos y administrar el capital.

El Comité de Riesgos revisa y aprueba las políticas para el manejo de estos riesgos, los cuales se resumen a continuación:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

18 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

18.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)

18.2.1 Marco de gestión de riesgos

El Fondo invierte en activos financieros y no financieros de acuerdo con su estrategia de gestión de inversiones.

El Fondo es un fondo de inversión cerrado inmobiliario con un nivel de riesgo moderado y con el objetivo de ofrecer una alternativa a los inversionistas para generar ingresos periódicos a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana, propiedad del Fondo de Inversión, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles destinados a sectores comerciales, así como en instrumentos financieros que sean comercializados en el Mercado de Valores de la República Dominicana.

El administrador del Fondo tiene autorización discrecional para administrar los activos de acuerdo con los objetivos de inversión del Fondo. El Comité de Inversiones monitorea mensualmente el cumplimiento de la composición de la cartera. En los casos en que la composición de la cartera ha divergido de los límites de inversión por tipo de activo, el administrador de inversiones del Fondo está obligado a tomar medidas para reequilibrar la cartera en línea con los objetivos establecidos dentro de los plazos establecidos.

18.3 Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una contraparte de un instrumento financiero no cumpla con una obligación o compromiso que ha contraído con el Fondo, lo que resulta en una pérdida financiera para el mismo. Este se origina principalmente en el efectivo y equivalentes de efectivo, saldos adeudados de cuentas por cobrar de contratos de arrendamiento, otras cuentas por cobrar e inversiones en valores. Para fines de gestión de riesgos, el Fondo considera y agrega todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito (como el riesgo de incumplimiento del deudor individual, el riesgo país y el riesgo sectorial).

La política del Fondo sobre el riesgo de crédito es minimizar su exposición a las contrapartes con un mayor riesgo de incumplimiento, al tratar solo con contrapartes que cumplan con los estándares de crédito establecidos en el prospecto y el reglamento interno del Fondo. El Fondo mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo y sus inversiones con contrapartes que son calificadas como grado de inversión. Para sus arrendamientos, el Fondo evalúa el buró de crédito, referencias bancarias, referencias comerciales y los estados financieros de los últimos tres años del cliente al cual le será arrendada la propiedad para garantizar que el riesgo de impago sea mínimo.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

18 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

18.3 Riesgo de crédito (continuación)

El riesgo de crédito es monitoreado diariamente por el administrador del Fondo de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes. El riesgo de crédito del Fondo es monitoreado mensualmente por el Comité de Inversiones.

Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con las políticas o las directrices de inversión del Fondo, entonces el administrador del Fondo está obligado a reestructurar cada uno de los elementos de la cartera que no cumple con los parámetros de inversión establecidos.

El Fondo considera que sus activos financieros tienen un riesgo de crédito bajo con base a las evaluaciones realizadas de las contrapartes; consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros pérdidas crediticias esperadas por considerarse inmaterial.

18.4 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que se liquidan entregando efectivo u otro activo financiero.

La política del Fondo y el enfoque del Administrador del Fondo para gestionar la liquidez es garantizar, en la medida de lo posible, que el Fondo siempre tendrá la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando venzan, tanto en condiciones normales como de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o riesgos de dañar la reputación del Fondo.

El Fondo puede mantener hasta un 20 % de su patrimonio neto en efectivo y equivalentes de efectivo que no sean gestionados por partes vinculadas y que no tengan una exposición alta a riesgos de mercado.

En adición, el Fondo tiene acceso a líneas de crédito a través de su administradora a las que puede acceder para satisfacer las necesidades de liquidez. Si se utiliza la línea de crédito, entonces los intereses se pagarán a la tasa que se negocie en el momento que se utilice la línea de crédito. El Fondo solo puede utilizar esta facilidad hasta el 10 % de su portafolio de inversiones.

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros a la fecha de reporte:

2021	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos	Más de un año
Cuentas por pagar	365,480	(365,480)	(365,480)	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>962,179</u>	<u>(962,179)</u>	<u>-</u>	<u>(962,179)</u>
	<u>1,327,659</u>	<u>(1,327,659)</u>	<u>(365,480)</u>	<u>(962,179)</u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**18 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos
(continuación)**

18.4 Riesgo de liquidez (continuación)

2020	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos	Más de un año
Cuentas por pagar	130,292	(130,292)	(130,292)	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>811,391</u>	<u>(811,391)</u>	<u>-</u>	<u>(811,391)</u>
	<u>941,683</u>	<u>(941,683)</u>	<u>(130,292)</u>	<u>(811,391)</u>

18.5 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio y de interés, afecten los ingresos del Fondo o el valor razonable de los instrumentos financieros que mantiene el mismo.

El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de moneda

El Fondo está expuesto al riesgo de variaciones en la tasa de cambio de moneda extranjera en las transacciones que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente los pesos dominicanos (RD\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera es como sigue:

	2021		2020	
	<u>RD\$</u>	<u>\$</u>	<u>RD\$</u>	<u>\$</u>
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	590,408	10,260	72,537	1,244
Cuentas por cobrar	442,234	7,685	4,618	79
Otros activos	<u>371,592</u>	<u>6,457</u>	<u>341,985</u>	<u>5,863</u>
	<u>1,404,234</u>	<u>24,402</u>	<u>419,140</u>	<u>7,186</u>
Pasivos - Cuentas por pagar	<u>(24,950)</u>	<u>(434)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Exposición neta en los estados de situación financiera	<u>1,379,284</u>	<u>23,968</u>	<u>419,140</u>	<u>7,186</u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

18 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

18.5 Riesgo de mercado (continuación)

Riesgo de moneda (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las tasas de cambio del peso dominicano (RD\$) con relación al dólar estadounidense (\$) utilizadas por el Fondo, fueron las siguientes:

	<u>Tasas promedio</u>		<u>Tasas al cierre</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Peso dominicano (RD\$)	<u>0.0174</u>	<u>0.0177</u>	<u>0.0173</u>	<u>0.0171</u>

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible del dólar estadounidense (\$) frente a todas las demás monedas al 31 de diciembre de 2021, habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera, el patrimonio y las ganancias o pérdidas por las cantidades que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de interés, permanecen constantes e ignora cualquier impacto de las ventas y compras previstas.

Ganancia o pérdida

	<u>Apreciación</u>	<u>Depreciación</u>
31 de diciembre de 2021		
\$ (movimiento de un 5 %)	<u>1,540</u>	<u>(1,540)</u>
31 de diciembre de 2020		
\$ (movimiento de un 5 %)	<u>340</u>	<u>(340)</u>

Riesgo de tasa de interés

A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

El Fondo está expuesto al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de sus instrumentos financieros fluctúen como resultado de cambios en las tasas de interés del mercado. Con respecto a los instrumentos financieros que generan intereses, la política del Fondo es realizar transacciones en instrumentos financieros que vencen a corto plazo, es decir, no más de 12 meses. En consecuencia, el Fondo está sujeto a una exposición limitada al valor razonable o al riesgo de tasa de interés de flujos de efectivo debido a fluctuaciones en los niveles prevalecientes de tasas de interés de mercado.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

**18 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos
(continuación)**

18.5 Riesgo de mercado (continuación)

Riesgo de tasa de interés (continuación)

Exposición al riesgo de tasa de interés

A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

	<u>Importe en libros</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Instrumentos a tasa fija -</u>		
<u>Activos financieros</u>	<u>400,000</u>	<u>3,402,477</u>