

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Estados financieros

31 de diciembre de 2019

(Con el informe de los auditores independientes)



KPMG Dominicana  
Acropolis Center, Suite 1500  
Av. Winston Churchill  
Apartado Postal 1467  
Santo Domingo, República Dominicana

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



## 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 2019, así como los estados de resultados, de cambios en el patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo y de flujos de efectivo por 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 2019, 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 (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana 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 7.17 y 13 a los estados financieros que se acompañan.

#### ***Asunto clave de la auditoría***

Las propiedades de inversión representan el 74.91 % 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 de inversiones el cálculo del valor razonable realizado por un perito tasador independiente contratado por dicha gerencia. Verificamos que dicho perito cumpla con las reglas establecidas por las Normas Internacionales de Auditoría en cuanto a 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.

El socio encargado de la auditoría de la cual ha resultado este informe de los auditores independientes es María Yoselin De los Santos (registro en el ICPARD núm. 3618).

Registro en la SV núm. SVAE-001

CPA María Yoselin De los Santos

15 de mayo de 2020

Santo Domingo,  
República Dominicana

# FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	10,135,854	304,355
Inversión en valores	12, 19	-	201,241
Cuentas por cobrar	10, 14	76,996	561
Gastos pagados por adelantado		<u>146,575</u>	<u>98,402</u>
Total de activos corrientes		10,359,425	604,559
Propiedades de inversión	13	30,952,400	24,833,189
Otros activos		<u>6,457</u>	<u>6,457</u>
Total activos		<u><b>41,318,282</b></u>	<u><b>25,444,205</b></u>
<u>Pasivos y patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo</u>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	11, 19	112,176	145,639
Acumulaciones por pagar	19	<u>67,223</u>	<u>26,969</u>
Total de pasivos corrientes		179,399	172,608
Depósitos recibidos de clientes	14, 19	<u>299,186</u>	<u>211,921</u>
Total pasivos		478,585	384,529
Patrimonio atribuible a los cuotahabientes del fondo:			
Cuotas de participación	15	40,000,000	25,000,000
Valor pagado en exceso de valor nominal		186,201	-
Beneficios acumulados		<u>653,496</u>	<u>59,676</u>
Total de patrimonio		<u>40,839,697</u>	<u>25,059,676</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>41,318,282</b></u>	<u><b>25,444,205</b></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

Año y período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por:			
Arrendamientos	14	1,704,224	341,077
Servicios		<u>253,320</u>	<u>53,473</u>
		1,957,544	394,550
Gastos por servicios a los arrendatarios	16, 18	<u>(313,934)</u>	<u>(89,031)</u>
Ingresos por arrendamientos, neto		1,643,610	305,519
Gastos generales y administrativos	11, 17, 18	(718,650)	(264,358)
Ganancias en valoración de propiedades de inversión	13	<u>219,211</u>	<u>-</u>
Beneficio operativo		1,144,171	41,161
Intereses ganados	9, 12	234,294	3,539
Otros ingresos		<u>15,355</u>	<u>14,976</u>
Beneficios del período	15	<u><b>1,393,820</b></u>	<u><b>59,676</b></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 cuotahabientes del Fondo

Año y período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cuotas de participación</u>	<u>Valor pagado en exceso del valor nominal</u>	<u>Beneficio del período</u>	<u>Patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo</u>
Saldo al 31 de agosto de 2018		-	-	-	-
Emisión de cuotas de participación	15	25,000,000	-	-	25,000,000
Beneficios del período		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,676</u>	<u>59,676</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	15	25,000,000	-	59,676	25,059,676
Emisión de cuotas de participación		15,000,000	186,201	-	15,186,201
Dividendos pagados	15	-	-	(800,000)	(800,000)
Beneficios del período	15	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,393,820</u>	<u>1,393,820</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	15	<u><b>40,000,000</b></u>	<u><b>186,201</b></u>	<u><b>653,496</b></u>	<u><b>40,839,697</b></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

Año y período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Recibido de clientes		1,983,168	621,447
Pagado a proveedores de servicios		(649,451)	(234,709)
Pagado a la administradora		<u>(424,515)</u>	<u>(50,931)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		909,202	335,807
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Intereses cobrados		234,855	2,978
Adquisición de propiedad de inversión	13	(5,900,000)	(24,833,189)
Apertura de inversiones en valores		(2,790,000)	(201,241)
Disposiciones de inversiones en valores		<u>2,991,241</u>	<u>-</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión		(5,463,904)	(25,031,452)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Emisión de cuotas	15	15,186,201	25,000,000
Dividendos pagados	15	<u>(800,000)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento		<u>14,386,201</u>	<u>25,000,000</u>
Aumento neto en el efectivo		9,831,499	304,355
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>304,355</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><b>10,135,854</b></u>	<u><b>304,355</b></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 2019 y 2018

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

## 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, Acrópolis 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 15 de mayo de 2020. 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 en dólares estadounidenses (US\$)

### 3 Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses (US\$), 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 (US\$) 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 (US\$). 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 (US\$). En consecuencia, la gerencia ha determinado que la moneda funcional del Fondo es el dólar estadounidense.

### 4 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la gerencia realice 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 los 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 en dólares estadounidenses (US\$)

### **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 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos durante el año que finaliza el 31 de diciembre de 2020, se presenta en las siguientes notas:

- ♦ Nota 13 - Propiedades de inversión; determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.

##### **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.

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.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### **4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)**

#### **4.2 Incertidumbres de estimaciones y supuestos (continuación)**

##### **4.2.1 *Medición de los valores razonables (continuación)***

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 que ocurrió el cambio.

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

- ◆ Nota 13 - Propiedades de inversión.
- ◆ Nota 19 - Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos

### **5 Base de medición**

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

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 6 Cambios en políticas contables significativas

El Fondo comenzó a aplicar la NIIF 16 *Arrendamientos* a partir del 1ro. de enero de 2019. Otras normas nuevas también entran en vigor a partir del 1ro. de enero de 2019, pero no tienen un efecto significativo en los estados financieros del Fondo.

El Fondo aplicó la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulativo de la aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1ro. de enero de 2019. Por consiguiente, la información comparativa presentada para el 2018 no se actualiza, se presenta como se informó anteriormente, según la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación. Además, los requisitos de revelación de la NIIF 16 generalmente no se han aplicado a la información comparativa.

#### 6.1 Definición de un arrendamiento

Anteriormente, el Fondo determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento según la CINIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento*. El Fondo ahora evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento como se explica en la nota 6.5.

En la transición a la NIIF 16, el Fondo eligió aplicar el recurso práctico para evaluar las transacciones que son arrendamientos. El Fondo aplicó la NIIF 16 solo a los contratos previamente identificados como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos según la NIC 17 y la CINIIF 4 no se reevaluaron para determinar si existe un arrendamiento según la NIIF 16. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento según la NIIF 16 se aplicó solo a los contratos celebrados o modificados a partir del 1ro. de enero 2019.

#### 6.2 El Fondo como arrendador

El Fondo arrienda sus propiedades de inversión. El Fondo ha clasificado estos arrendamientos como arrendamientos operativos.

No se requiere que el Fondo realice ningún ajuste en la transición a la NIIF 16 para los arrendamientos en los que actúa como arrendador.

El Fondo ha aplicado la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes*, para asignar la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento y no arrendamiento.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### **6 Cambios en políticas contables significativas (continuación)**

#### **6.3 Impacto en la transición**

En base al análisis realizado por la gerencia, esta norma no tuvo efectos sobre los estados financieros, ya que la NIIF 16 establece que la contabilidad del arrendador (el Fondo) sigue siendo similar a la NIC 17.

### **7 Principales políticas de contabilidad**

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

#### **7.1 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 un vencimiento original de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles a una cantidad conocida de efectivo y están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en el valor.

#### **7.2 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.

#### **7.3 Cuentas y acumulaciones por pagar**

Las acumulaciones por pagar son reconocidas inicialmente a su valor razonable, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

#### **7.4 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.

#### **7.5 Arrendamientos**

El Fondo ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no se ha reexpresado y se sigue informando según la NIC 17 y la CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables según la NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 7 Principales políticas de contabilidad (continuación)

#### 7.5 Arrendamientos (continuación)

##### *Política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2019*

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. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Fondo utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16. Esta política es aplicada a los contratos suscritos a partir del 1ro. de enero de 2019.

##### *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 recompensas relacionadas 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 en cómo es el tratamiento de los ingresos por arrendamientos operativos, véase la nota de ingresos por arrendamientos (nota 6.7.1).

##### *Política aplicable antes del 1ro. de enero de 2019*

Para los contratos celebrados antes del 1ro. de enero de 2019, el Fondo determinó si un contrato era o contenía un arrendamiento basado en la evaluación de si:

- ♦ El cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos
- ♦ El acuerdo había transmitido el derecho a utilizar el activo. Un contrato transmite el derecho para usar el activo si se cumple uno de los siguientes:
  - El comprador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo mientras obtenía o controlaba más de una cantidad insignificante de la producción.
  - Los hechos y circunstancias indicaron que era remoto que otras partes tomaran más de una cantidad insignificante de la producción, y el precio por unidad no era fijo por unidad de producción ni igual al precio de mercado actual por unidad de producción.



## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### **7 Principales políticas de contabilidad (continuación)**

#### **7.5 Arrendamientos (continuación)**

##### *Política aplicable antes del 1ro. de enero de 2019 (continuación)*

###### *El Fondo como arrendador*

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 recompensas 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.

#### **7.6 Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidenses (US\$) 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 (US\$) 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.

#### **7.7 Reconocimiento de ingresos**

##### **7.7.1 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 en dólares estadounidenses (US\$)

### **7 Principales políticas de contabilidad (continuación)**

#### **7.7 Reconocimiento de ingresos (continuación)**

##### **7.7.1 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 a 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.

##### **7.7.2 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, es decir, clientes, 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 en dólares estadounidenses (US\$)

**7 Principales políticas de contabilidad (continuación)****7.7 Reconocimiento de ingresos (continuación)****7.7.2 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.

**7.8 Ingresos por intereses**

Los ingresos y gastos 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.

**7.9 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 en dólares estadounidenses (US\$)

### 7 Principales políticas de contabilidad (continuación)

#### 7.10 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.

#### 7.11 Instrumentos financieros

##### 7.11.1 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 un activo financiero al costo amortizado 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.

##### 7.11.2 Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica 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, al 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 periodo 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 medido al valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- ◆ 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.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 7 Principales políticas de contabilidad (continuación)

#### 7.11 Instrumentos financieros (continuación)

##### 7.11.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

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.
- ◆ 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 una elección irrevocable en este momento, 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, 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:

- ◆ 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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

## **7 Principales políticas de contabilidad (continuación)**

### **7.11 Instrumentos financieros (continuación)**

#### **7.11.2 Clasificación y medición posterior (continuación)**

*Activos financieros - evaluación del modelo de negocio (continuación)*

- ◆ 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 en dólares estadounidenses (US\$)

**7 Principales políticas de contabilidad (continuación)****7.11 Instrumentos financieros (continuación)****7.11.2 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, que 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. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**7 Principales políticas de contabilidad (continuación)****7.11 Instrumentos financieros (continuación)****7.11.2 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 2019 y 2018, 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.

***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 en dólares estadounidenses (US\$)

**7 Principales políticas de contabilidad (continuación)****7.11 Instrumentos financieros (continuación)****7.11.3 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 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.

**7.11.4 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 en dólares estadounidenses (US\$)

### 7 Principales políticas de contabilidad (continuación)

#### 7.12 Patrimonio atribuible a los cuotahabientes del Fondo

##### 7.12.1 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.

##### 7.12.2 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los cuotahabientes 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.

#### 7.13 Deterioro

##### 7.13.1 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 mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses:

- ◆ Instrumentos de deuda que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.
- ◆ Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio, es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones del valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden a un importe igual que las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

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 en dólares estadounidenses (US\$)

**7 Principales políticas de contabilidad (continuación)****7.13 Deterioro (continuación)****7.13.1 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 instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión.

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 en dólares estadounidenses (US\$)

**7 Principales políticas de contabilidad (continuación)****7.13 Deterioro (continuación)****7.13.1 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 en dólares estadounidenses (US\$)

**7 Principales políticas de contabilidad (continuación)****7.13 Deterioro (continuación)****7.13.1 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.

**7.14 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.

**7.15 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.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 7 Principales políticas de contabilidad (continuación)

#### 7.15 Medición de valor razonable (continuación)

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.

En el caso de las cuotas de los fondos mutuos o abiertos se valorizan de acuerdo al 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.

#### 7.16 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.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 7 Principales políticas de contabilidad (continuación)

#### 7.17 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 incurrén.

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.

#### 7.18 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.

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.

### 8 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 2019 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.

No se espera que las siguientes nuevas normas o enmiendas a normas, tengan un efecto material en los estados financieros del Fondo.

- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las NIIF.
- Definición de un Negocio (modificaciones a la NIIF 3)
- Definición de Material (modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).
- NIIF 17 *Contratos de Seguros*.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

## 9 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en cuentas corrientes (a)	731,811	304,355
Equivalentes de efectivo (b)	<u>9,404,043</u>	<u>-</u>
	<u><b>10,135,854</b></u>	<u><b>304,355</b></u>

(a) Los depósitos en cuentas corrientes son mantenidos en bancos locales, los cuales generaron intereses por un monto de US\$15,679 y US\$14,976 durante el año y el período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, y se presentan dentro de los intereses ganados en los estados de resultados que se acompañan.

(b) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a inversiones en certificados financieros capitalizables, cuyos vencimientos originales son iguales o menores a tres meses, a una tasa de interés anual que oscila entre 2.15 % y 4 %. Estas inversiones devengaron intereses por un monto de US\$189,532, y se presentan dentro de la cuenta de intereses ganados en el estado de resultados que se acompaña.

## 10 Cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arrendamientos por cobrar	36,145	-
Otras cuentas por cobrar	<u>40,851</u>	<u>561</u>
	<u><b>76,996</b></u>	<u><b>561</b></u>

## 11 Saldo y transacciones con ente relacionado

El Fondo realiza transacciones y mantiene un saldo con ente relacionado, el que consiste básicamente de comisiones por administración del Fondo.

Saldo:

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo mantiene una cuenta por pagar a la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. por un monto de US\$51,091 y US\$31,381, respectivamente.



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

## 11 Saldo y transacciones con ente relacionado (continuación)

### Transacciones:

Durante el año y período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo reconoció gastos de comisión por administración a la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. por un monto de US\$444,679 y US\$82,312, respectivamente, los cuales se encuentran registrados dentro de los gastos generales y administrativos en los estados de resultados que se acompañan (nota 17).

## 12 Inversión en valores

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a certificados financieros con un vencimiento original de cuatro meses, a una tasa de interés anual de 3.10 %. Durante el año y el período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, estas inversiones devengaron intereses por un monto de US\$29,083 y US\$3,539, respectivamente, y se presentan dentro de la cuenta de intereses ganados en el estado de resultados que se acompaña.

## 13 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a dos edificios corporativos cuyo movimiento por el año y el período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>Edificio Lincoln 1057</u>	<u>Edificio Universal Punta Cana</u>	<u>Total</u>
<b>2019</b>			
Saldos al 1ro. de enero	24,833,189	-	24,833,189
Adquisiciones	-	5,900,000	5,900,000
Ajuste por revaluación	219,211	-	219,211
Saldos al 31 de diciembre	<u><b>25,052,400</b></u>	<u><b>5,900,000</b></u>	<u><b>30,952,400</b></u>
<b>2018</b>	<u>Edificio Lincoln 1057</u>		
Saldo al 31 de agosto	-		
Adquisiciones	24,833,189		
Ajuste por revaluación	-		
Saldo al 31 de diciembre	<u><b>24,833,189</b></u>		

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 13 Propiedades de inversión (continuación)

#### 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.

##### *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 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></p> <p>Para los terrenos, 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"> <li>◆ Valor de venta US\$/M<sup>2</sup> de terrenos comparables (2019: Promedio por m<sup>2</sup> US\$1,686.77).</li> <li>◆ Factor de ajuste por ofertas (2019: 0.95).</li> <li>◆ Factor de ajuste por ubicación (2019: 1.00 - 1.05).</li> <li>◆ Factor de ajuste por área (2019: 0.85 - 1.00).</li> <li>◆ Factor de ajuste por condición (2019: 1.05).</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Aumenta (disminuye) el valor de los terrenos comparables;</li> <li>◆ Aumenta (disminuye) el <i>spread</i> entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado.</li> <li>◆ Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del terreno con relación a sus comparables.</li> <li>◆ Aumenta (disminuye) las condiciones en la que se encuentra el activo con relación a sus comparables.</li> </ul>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

### 13 Propiedades de inversión (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 el método utilizado consideró los ingresos netos generados por la propiedad a lo largo de la vida útil económica de la propiedad, y la descontó con la tasa de descuento capitalizable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Renta neta anual de la edificación (2019: US\$1,375,685.76).</li> <li>◆ Vida económica de la edificación (2019: 50 años)</li> <li>◆ Tasa de descuento capitalizable (2019: 6.0 %)</li> <li>◆ Tasa de ocupación a largo plazo (2019: 90 %)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</li> <li>◆ Aumenta (disminuye) la renta neta anual;</li> <li>◆ Aumenta (disminuye) la vida económica de la edificación.</li> <li>◆ Disminuye (aumenta) la tasa de descuento capitalizable.</li> </ul>

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.

### 14 Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador

El Fondo mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Los arrendamientos de propiedades comerciales tienen plazos entre 1 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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

## 14 Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador (continuación)

Durante el año y el período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por US\$1,704,224 y US\$341,077, 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 2019, son como sigue:

A un año	4,174,173
De uno a cinco años	16,696,694
Más de cinco años	<u>14,133,992</u>
Total	<u><u>35,004,859</u></u>

### *Depósitos recibidos de clientes*

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a los depósitos recibidos de clientes 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.

## 15 Patrimonio

### 15.1 Cuotas de participación

El capital del Fondo está representado por cuotas de participación que tienen un valor nominal de US\$1,000 y tienen un voto cada una. Tienen derecho a dividendos cuando se declaran. Los movimientos relevantes sobre el capital se muestran en el estado de cambios en el patrimonio.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuotas de participación autorizadas</u>		
Cuotas de participación con un valor nominal de US\$1,000	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
<u>Cuotas de participación emitidas y pagadas</u>	<u>40,000</u>	<u>25,000</u>

Cada cuota de participación emitida y totalmente pagada tiene derecho a dividendos cuando se declara y tiene un derecho de voto.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

## 15 Patrimonio (continuación)

### 15.2 Dividendos

Los siguientes dividendos fueron declarados y pagados por el Fondo durante el año 2019:

#### Dividendos pagados el 15 de julio

Dividendos por cuota	10
Dividendos pagados	<u>400,000</u>

#### Dividendos pagados el 15 de octubre

Dividendos por cuota	10
Dividendos pagados	<u>400,000</u>

Total dividendos pagados	<u><u>800,000</u></u>
--------------------------	-----------------------

### 15.3 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 el año y el período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios del período	1,393,820	59,676
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el período	<u>35,068.49</u>	<u>25,000</u>
Utilidad básica por cuota	<u><u>39.75</u></u>	<u><u>2.39</u></u>

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

## 16 Gastos por servicios a los arrendatarios

Un resumen de los gastos por servicios a los arrendatarios por el año y el período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

**16 Gastos por servicios a los arrendatarios (continuación)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Combustible	15,352	-
Energía eléctrica	61,708	17,319
Limpieza	26,325	-
Mantenimiento	95,576	34,104
Operación y supervisión de edificio (nota 18)	65,163	25,600
Seguridad	<u>49,810</u>	<u>12,008</u>
	<b><u>313,934</u></b>	<b><u>89,031</u></b>

**17 Gastos generales y administrativos**

Un resumen de los gastos generales y administrativos por el año y el período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comisión por administración (nota 11)	444,679	82,312
Gastos iniciales y de colocación (a)	26,853	105,931
Seguros	125,702	15,428
Comisión por mantenimiento e inscripción de emisiones	23,365	12,064
Honorarios y otros servicios	23,613	16,567
Gastos legales	29,731	8,750
Tasación y valoración de propiedades	29,888	8,150
Servicios profesionales	9,900	5,850
Otros	<u>4,919</u>	<u>9,306</u>
	<b><u>718,650</u></b>	<b><u>264,358</u></b>

(a) Corresponde a los gastos que deben efectuarse previo a la suscripción de cuotas en el mercado, tales como; inscripción en el registro de la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, calificación de riesgos, publicidad y mercadeo, entre otros.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

## **18 Compromisos**

Un resumen de los compromisos 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. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. Es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante el año y el período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo reconoció gastos por este concepto por US\$444,679 y US\$82,312, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de resultados que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2020 es de aproximadamente US\$520,000.
- b) El Fondo mantiene un contrato de servicio de operación y supervisión del edificio Lincoln Mil 57, el cual establece el pago mensual de US\$4,500 (US\$6,400 para el 2018). Durante el año y el período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el gasto por este concepto ascendió a US\$65,163 y US\$25,600, respectivamente, y se encuentra registrado como parte de los gastos por servicios a los arrendatarios en los estados de resultados que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2020 es de aproximadamente US\$54,000.
- c) El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley núm. 249-17 de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) mensualmente el 0.003 % del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento y supervisión de las emisiones registradas. Durante el año y el período de cuatro meses terminados al 31 de diciembre 2019 y 2018, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$12,751 y US\$3,000, 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 2020, es de aproximadamente US\$14,467.
- d) 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 3 % del patrimonio neto trimestral, pagadero los primeros 10 días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado. El gasto por este concepto durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 ascendió a US\$7,715 y se incluye dentro de los gastos generales y administrativos en los estados de resultados que se acompañan.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

## 19 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos

### 19.1 Clasificaciones contables y valores razonables de los instrumentos financieros

La tabla siguiente muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluidos sus niveles en la jerarquía del valor razonable. No incluye información sobre el valor razonable para activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el valor en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

El efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y las acumulaciones por pagar no se incluyen en la tabla siguiente. Su valor en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

	Importe en libros			Valor razonable		
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>31 de diciembre de 2019</b>						
Pasivos financieros:						
Depósitos recibidos de clientes	-	(299,186)	(299,186)	-	-	(299,186)
	<u>-</u>	<u>(299,186)</u>	<u>(299,186)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(299,186)</u>
<b>31 de diciembre de 2018</b>						
Inversión en valores	201,241	-	201,241	-	-	201,241
	<u>201,241</u>	<u>-</u>	<u>201,241</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>201,241</u>
Pasivos financieros:						
Depósitos recibidos de clientes	-	(211,921)	(211,921)	-	-	(211,921)
	<u>-</u>	<u>(211,921)</u>	<u>(211,921)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(211,921)</u>

La técnica de valoración usada para medir los valores razonables del nivel 3 fue la de flujos de caja descontados, mediante el cual el modelo de valoración considera el valor presente de los flujos futuros esperados y son descontados con una tasa ajustada por riesgo.

### 19.2 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.



**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

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

### **19.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)**

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:

#### **19.2.1 Marco de gestión de riesgos**

El Fondo invierte en activos no financieros y 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 objeto 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 de inversiones 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.

El "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).

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

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

### **19.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)**

#### **19.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)**

La política del Fondo sobre el riesgo de crédito es minimizar su exposición a las contrapartes con un mayor riesgo de incumplimiento percibido al tratar solo con contrapartes que cumplan con los estándares de crédito establecidos en el prospecto 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 de esta forma, asegurarse de que el riesgo de impago sea mínimo.

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 las pérdidas crediticias esperadas por considerarse inmaterial.

#### **19.2.2 Riesgo de liquidez**

El 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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

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

**19.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)**

**19.2.2 Riesgo de liquidez (continuación)**

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 sólo 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:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos	Más de un año
<b>31 de diciembre de 2019</b>				
Cuentas por pagar	112,176	(112,176)	(112,176)	-
Acumulaciones por pagar	67,223	(67,223)	(67,223)	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>299,186</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(299,186)</u>
<b>31 de diciembre de 2018</b>				
Cuentas por pagar	145,639	(145,639)	(145,639)	-
Acumulaciones por pagar	26,969	(26,969)	(26,969)	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>211,921</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(211,921)</u>

**19.2.3 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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

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

**19.2.3 Riesgo de mercado (continuación)**

*Riesgo de moneda (continuación)*

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue:

	2019		2018	
	RD\$	US\$	RD\$	US\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	195,867	3,698	-	-
Cuentas por cobrar	1,184,524	22,366	-	-
Otros activos	341,985	6,457	-	-
Acumulaciones y otros pasivos	<u>(3,581,137)</u>	<u>(67,619)</u>	<u>(1,355,884)</u>	<u>(26,968)</u>
Exposición neta en los estados de situación financiera	<u><b>(1,858,761)</b></u>	<u><b>(35,098)</b></u>	<u><b>(1,355,884)</b></u>	<u><b>(1,355,884)</b></u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las tasas de cambio del peso dominicano (RD\$) con relación al dólar estadounidense (US\$) utilizadas por el Fondo, fueron las siguientes:

	Tasas promedio		Tasas al cierre	
	2019	2018	2019	2018
Peso dominicano (RD\$)	<u>0.0195</u>	<u>0.0201</u>	<u>0.0189</u>	<u>0.0199</u>

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible del dólar estadounidense (US\$) frente a todas las demás monedas al 31 de diciembre 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	
	Apreciación	Depreciación
<b>31 de diciembre de 2019</b>		
US\$ (movimiento de un 5 %)	<u>1,671</u>	<u>(1,847)</u>
<b>31 de diciembre de 2018</b>		
US\$ (movimiento de un 5 %)	<u>1,284</u>	<u>(1,419)</u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

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

### 19.2.3 Riesgo de mercado (continuación)

#### *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.

#### 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>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Instrumentos a tasa fija -</u> <u>Activos financieros</u>	<u>9,388,233</u>	<u>201,241</u>

## 20 Evento subsecuente

En fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia entre la población mundial la cepa de la enfermedad del Coronavirus denominada Covid-19. En República Dominicana se han reportado múltiples casos de esa pandemia y en ese mismo mes las autoridades gubernamentales han ordenado el cierre de la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional, y se han adoptado varias medidas que han de impactar distintos sectores económicos. A la fecha, algunas entidades de diferentes sectores han flexibilizado las condiciones contractuales inicialmente pautadas con terceros.

Esta situación podría impactar significativamente la actividad económica del Fondo y podría reflejarse en la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo en el futuro. En la actualidad el Fondo no ha podido determinar ni cuantificar el efecto que tal hecho posterior puede producir, ya que dependerá de eventos futuros a nivel nacional e internacional, los cuales son inciertos y no se pueden predecir.