

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Estados financieros

31 de diciembre de 2018

(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



KPMG REPÚBLICA
DOMINICANA

Informe de los Auditores Independientes

A la Asamblea de Aportantes de
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 2018, así como los estados de resultados, de cambios en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo y de flujos de efectivo por periodo de cuatro meses 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 2018, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

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 6.10 y 10, a los estados financieros que se acompañan.

Asunto clave de la auditoría

Las propiedades de inversión representan el 97 % 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.

En las notas incluidas en el encabezado de este punto, se incluyen las revelaciones del Fondo sobre la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión, en las cuales se explican los criterios específicos utilizados en su determinación.

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 Normas Internacionales de Información Financiera.

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 Normas Internacionales de Información Financiera, 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 errores 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 frecuente, 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

23 de abril de 2019

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	
Efectivo	14	304,355
Inversión en valores	9, 14	201,241
Otras cuentas por cobrar	14	561
Gastos pagados por adelantado		98,402
Propiedades de inversión	10	24,833,189
Otros activos		<u>6,457</u>
Total activos		<u>25,444,205</u>
<u>Pasivos y activos netos atribuibles</u> <u>a los aportantes del Fondo</u>		
Cuentas por pagar:		
Proveedores		87,059
Ente relacionado	8	31,381
Otras		<u>27,199</u>
Total cuentas por pagar	14	145,639
Depósitos recibidos de clientes	10, 14	211,921
Acumulaciones por pagar		<u>26,969</u>
Total pasivos		384,529
Activos netos atribuibles a los aportantes del fondo:		
Cuotas de participación	11	25,000,000
Aumento en los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo	11	<u>59,676</u>
Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo	11	<u>25,059,676</u>
Pasivos y activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo		<u>25,444,205</u>

Las notas en las páginas 1 a 25 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Estado de resultados

Período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2018

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>		
Ingresos por:			
Arrendamiento	10	394,550	
Intereses	9	3,539	
Otros		<u>14,976</u>	
Total de ingresos de operación			<u>413,065</u>
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	8, 13	82,312	
Gastos generales y administrativos	12, 14	<u>271,077</u>	
Total gastos de operación			<u>353,389</u>
Aumento en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo			<u>59,676</u>

Las notas en las páginas 1 a 25 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Estado de cambios en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo

Período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2018

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cuotas de participación</u>	<u>Aumento en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo</u>	<u>Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo</u>
Saldo al 31 de agosto de 2018	-	-	-	-
Resultado integral del año - aumento en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo		-	59,676	59,676
Transacciones con los aportantes del Fondo - cuotas de participación en circulación	11	<u>25,000,000</u>	-	<u>25,000,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	11	<u>25,000,000</u>	<u>59,676</u>	<u>25,059,676</u>

Las notas en las páginas 1 a 25 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Estado de flujos de efectivo

Período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2018

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

	<u>Nota</u>	
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Aumento en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo		59,676
Ajustes por intereses devengados		(3,539)
Cambios en activos y pasivos:		
Inversiones en valores	9	(201,241)
Gastos pagados por anticipado		(98,402)
Otros activos		(6,457)
Cuentas por pagar		145,639
Depósitos recibidos de clientes		211,921
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		<u>26,969</u>
Efectivo provisto por las operaciones		74,890
Intereses cobrados		<u>2,978</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de operación		<u>77,868</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión - adquisición de propiedad de inversión	10	(24,833,189)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento - cuotas de participación en circulación	11	<u>25,000,000</u>
Aumento neto en el efectivo al inicio y final del período		<u>304,355</u>

Las notas en las páginas 1 a 25 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 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 de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores núm. SIVFIC-032 según la 3ra. 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 Fondo está compuesto por 25,000 cuotas a un valor nominal inicial de US\$1,000 cada una. La fecha de inicio de la primera colocación de las cuotas de participación fue el 31 de agosto de 2018.

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 el Consejo de Administración del Fondo en fecha 23 de abril de 2019. La aprobación final de dichos estados financieros debe ser efectuada por la asamblea ordinaria anual de aportantes.

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.

4 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que los administradores realicen juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

4.1 Incertidumbres de estimaciones y supuestos

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material durante el año que terminara el 31 de diciembre de 2019, se presenta en las siguientes notas:

- ♦ Nota 10 - Propiedades de inversión: principales asunciones utilizadas en la medición de los valores razonables.
- ♦ Nota 14 - Instrumentos financieros: Determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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 Incertidumbres de estimaciones y supuestos (continuación)

Medición de los valores razonables (continuación)

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 de nivel más bajo que sea significativa 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.

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que están medidas a valor razonable a la fecha de los estados financieros.

6 Principales políticas de contabilidad

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables por el período de cuatro meses presentado en estos estados financieros.

6.1 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 los estados financieros.

En el caso de las inversiones en pesos dominicanos reconocidas a valor de mercado, una vez determinado su valor, son convertidas a dólares estadounidenses (US\$), a la tasa de cambio de venta *spot* del día hábil anterior publicada por el Banco Central.

Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico se convierten utilizando la tasa de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias resultantes de la conversión de los activos y pasivos se registran como variación en cambio de moneda extranjera en el renglón de gastos operativos 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\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.1 Transacciones en moneda extranjera (continuación)

La tasa de cambio del dólar estadounidense (US\$), con relación al peso dominicano (RD\$) fue de US\$0.020 por RD\$1.00 al 31 de diciembre de 2018.

6.2 Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias están compuestos por ingresos por arrendamiento y otros intereses.

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

6.2.1 Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión

Los ingresos provenientes del arrendamiento de propiedades de inversión se reconocen en resultados sobre una base de línea recta, durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos por arrendamientos otorgados se reconocen como parte integral del ingreso total por arrendamiento, durante el plazo del arrendamiento.

El efectivo recibido como depósito de alquileres es reconocido como pasivo hasta que este sea devuelto a los clientes.

Los alquileres pagados por anticipado por los clientes, se reconocen inicialmente como pasivos y, posteriormente, son reconocidos como ingresos en la medida en que el servicio de alquiler relacionado se les haya ofrecido.

6.2.2 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses comprenden los intereses generados por el efectivo - depósitos a la vista y la inversión en valores, los cuales son reconocidos en el estado de resultados usando el método de interés efectivo. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, un período más corto) para el importe en libro del instrumento financiero en el reconocimiento inicial. Al calcular la tasa de interés efectiva, el Fondo estima los flujos de efectivo futuro considerado todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las pérdidas crediticias futuras.

El interés cobrado o por cobrar se reconoce en el resultado como ingresos por intereses provenientes de la inversión en valores.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.3 Gastos por comisiones

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que se presentan los servicios relacionados. Los gastos por comisión a los que está sujeto el Fondo corresponden a la comisión por administración, la cual es determinada como se indica a continuación:

El Fondo pagará mensual a la sociedad administradora por concepto de administración un monto máximo equivalente al 3 % anual del patrimonio del Fondo más los impuestos. El monto devengado de esta comisión es determinado en base al patrimonio diario del Fondo.

6.4 Impuestos

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR) según se indica en la Ley núm. 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la Republica Dominicana, sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración Jurada Anual de Impuestos Sobre la Renta (IR2) a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de Impuesto Sobre la Renta.

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

6.5 Instrumentos financieros

6.5.1 Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros al costo amortizado se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un activo financieros 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 comercial sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

6.5.2 Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como: 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.5 Instrumentos financieros (continuación)

6.5.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fondo cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financiero 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 dos 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 especificada a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Una inversión de deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las dos 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 puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial, 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 como 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.5 Instrumentos financieros (continuación)

6.5.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

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.
- ♦ Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y se informa a la gerencia de Administradora 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 en transacciones que no califican para la baja en cuentas, no se consideran ventas para este propósito de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Administradora de los activos financieros.

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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.5 Instrumentos financieros (continuación)

6.5.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

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.

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 recurso).

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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.5 Instrumentos financieros (continuación)

6.5.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

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

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 2018, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

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 2018, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas

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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.5 Instrumentos financieros (continuación)****6.5.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****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.

Baja en cuentas***Activos financieros***

El Fondo da de baja 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.

El Fondo da de baja en cuentas a un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas canceladas o expiran. El Fondo también da de baja 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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.5 Instrumentos financieros (continuación)****6.5.2 Clasificación y medición posterior (continuación)***Baja en cuentas (continuación)**Pasivos financieros*

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. 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 del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

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.

6.5.3 Pasivos financieros no derivados - medición

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos derivados mantenidos por el Fondo corresponden a las cuentas por pagar.

6.6 Activos netos atribuibles a los aportantes del fondo**6.6.1 Cuota de participación**

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de las cuotas de participación, netas de los efectos fiscales, se reconocen como una deducción del activo neto atribuible a los aportantes del Fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.6 Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo (continuación)****6.6.2 Distribución de rendimientos**

El Fondo tiene establecido el pago de rendimientos de manera trimestral, siendo el último día de cada trimestre la fecha para determinar el pago. El pago se realizará dentro de los 15 días posteriores al cierre del trimestre. El rendimiento de cada cuota de participación es calculada dividiendo el beneficio neto cobrado del Fondo, entre la cantidad de cuotas de participación que respaldan el patrimonio del mismo. Para fines de determinación del beneficio neto cobrado del Fondo, se procede a restar de los ingresos efectivamente cobrados, los costos y gastos de la operación. Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no ha distribuido los rendimientos del fondo a los aportantes.

6.7 Deterioro**6.7.1 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 por lo siguiente, que 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 de 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 costo 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\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.7 Deterioro (continuación)****6.7.1 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 90 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 90 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 que 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 expuesta 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\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.7 Deterioro del valor (continuación)

6.7.1 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 corrección de valor de 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\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.7 Deterioro del valor (continuación)****6.7.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Presentación de la corrección de valor de pérdidas esperadas en el estado de situación financiera (continuación)**Castigo*

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

6.8 Provisiones

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

6.9 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 en 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, por su 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\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.9 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.

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.

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 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 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 comenta en el párrafo anterior.

6.10 Propiedad de inversión

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO UNIVERSAL I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.10 Propiedad de inversión (continuación)

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

6.11 Cuentas y acumulaciones por pagar

Las cuentas y acumulaciones por pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso normal del negocio.

7 Normas emitidas pero aún no efectivas

Varias normas nuevas y enmiendas a normas están vigentes para los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2019, y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, el Fondo no ha adoptado anticipadamente las siguientes normas nuevas o enmendadas en la preparación de estos estados financieros.

7.1 Otras enmiendas

Las siguientes nuevas normas y enmiendas a normas se espera que no tengan efecto significativo en los estados financieros del Fondo:

- ◆ *Mejoras anuales a NIIF 2014-2016 ciclo-enmiendas a NIC 1 y NIC 28.*
- ◆ *Clasificación y Medición de Transacciones con Pagos Basados en Acciones (enmiendas a la NIIF 2).*
- ◆ *Transferencia de inversión de propiedad (enmienda a NIC 40).*
- ◆ *Venta o contribución de activos entre un inversionista y sus asociadas (enmienda a NIC 10 y NIC 28).*
- ◆ *IFRIC 22 Transacciones en monedas extranjeras y consideración de avances.*
- ◆ *IFRIC 23 Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta.*

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

8 Saldos y transacciones con entes relacionados

Un resumen de los saldos y transacciones con entes relacionados es el siguiente:

Saldos:

Cuentas por pagar- comisión por administración	31,381
--	---------------

Transacciones:

Gastos - comisión por administración	82,312
--------------------------------------	---------------

9 Inversión en valores

Corresponde a un certificado financiero capitalizable cuyo vencimiento original es mayor a tres meses, hasta febrero de 2019 a una tasa de interés anual de 3.10 %. Esta inversión devengó intereses por un monto de US\$3,539, que se presentan dentro de la cuenta de ingresos por intereses en el estado de resultado que se acompaña.

10 Propiedades de inversión

Corresponde a la adquisición de inmueble ubicado en la avenida Abraham Lincoln núm. 1057, República Dominicana, por un monto de US\$24,833,189, incluyendo costos directos relacionados con la adquisición.

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión es y fue determinado 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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

10 Propiedades de inversión (continuación)

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>Enfoque de comparación de precios:</u></p> <p>Para las edificaciones, el método utilizado consideró el costo por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos de estructuras o edificios similares que son ajustados por el tiempo o diferencias físicas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Depreciación física curable. ◆ Depreciación física incurable. ◆ Depreciación funcional operativa. ◆ Carga financiera y beneficio del promotor. ◆ Valor de mercado de los terrenos. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: ◆ Aumentara (disminuyera) el valor de los terrenos comparables; ◆ Aumentara (disminuyera) los costos de construcción. ◆ Cambiara el uso dado a los inmuebles arrendados.

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 período que oscila entre uno 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 el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, mediante notificación, con un período de antelación mínimo de 90 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.
- ◆ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros 10 días de cada mes calendario.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

10 Propiedades de inversión (continuación)

Durante el período de cuatro meses terminados el 31 de diciembre de 2018, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por US\$394,550 los cuales se encuentran registrados como tal en el estado de resultado de esa fecha que se acompaña.

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos bajo los términos de estos a partir del 31 de diciembre de 2018, son como sigue:

A un año	1,531,187
De uno a cinco años	5,601,715
Más de cinco años	<u>2,987,028</u>
Total	<u><u>10,119,930</u></u>

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2018, 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.

11 Cuotas de participación

11.1 Cuotas de participación

La naturaleza de los derechos de los aportantes en el Fondo será de participación y se encuentran representados a través de cuotas. Las cuotas representan cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión que expresa los aportes realizados por un aportante y que otorga a este último los derechos sobre el patrimonio del mismo.

El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio entre el número de cuotas emitidas.

El precio de suscripción para el primer día de colocación fue igual al valor nominal y para los días posteriores es igual al valor cuota, el cual varía acorde con los rendimientos de las inversiones realizadas y los gastos en los que incurra el Fondo.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo está compuesto por 25,000 cuotas de participación en circulación con un valor nominal de US\$1,002.387055 cada una para un total de US\$25,059,676.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

11 Cuotas de participación (continuación)

11.1 Cuotas de participación (continuación)

Al 31 diciembre de 2018, el valor de los activos netos por cuota del Fondo asciende a US\$25,000,000, para un valor de los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo de US\$25,000,000.

11.2 Aumento en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo

Corresponden a los resultados pendientes de distribuir a los aportantes y se presentan como tal en los estados de situación financiera que se acompañan. Durante el período de cuatro meses terminado al 31 de diciembre de 2018 el Fondo no declaró dividendos a sus aportantes.

Las ganancias obtenidas por el Fondo durante el período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2018 son atribuibles en su totalidad a los aportantes ordinarios del Fondo, en virtud de que no existen cuotas preferentes.

12 Gastos generales y administrativos

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

Gastos iniciales y de colocación (a)	110,931
Operación y supervisión de edificio (nota 13)	25,600
Seguros	24,385
Energía eléctrica	17,319
Seguridad	12,008
Comisión por mantenimiento e inscripción de emisiones (nota 13)	12,064
Honorarios y otros servicios	11,567
Gastos legales	8,750
Tasación y valoración de propiedades	8,150
Limpieza	6,122
Mantenimiento	6,127
Servicios profesionales	5,850
Otros	22,204
	<u>271,077</u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

12 Gastos generales y administrativos (continuación)

- (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.

13 Compromisos

Un resumen de los compromisos al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

- a) El Fondo paga a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A., una comisión por administración ascendente al 3 % 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 período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2018, el Fondo reconoció gastos por este concepto de US\$82,312, los cuales se presentan como comisión por administración en el estado de resultados que se acompaña. El compromiso de pago para el año 2019 es de aproximadamente US\$247,000.
- (b) 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) de manera mensual el 0.036 % sobre el total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre 2018, el Fondo reconoció gastos por este concepto por aproximadamente US\$12,000, los cuales se incluyen como parte de los gastos generales y administrativos dentro de los gastos operacionales en el estado de resultados que se acompaña. El compromiso de pago para el 2019 es de aproximadamente US\$36,000.
- (c) El Fondo mantiene un contrato de servicio de operación y supervisión del edificio Lincoln Mil 57 de cobros de alquileres con la empresa Hospitality Management Solutions HMS, S.R.L., el cual establece el pago mensual de US\$6,400. Durante el período de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2018, el gasto por este concepto ascendió a US\$25,600 y se encuentra registrado como parte de los gastos generales y administrativos dentro de los gastos operacionales en el estado de resultados que se acompaña. El compromiso de pago para el año 2019 es de aproximadamente US\$76,800.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

14 Instrumentos financieros

14.1 Clasificaciones contables y valores razonables de los instrumentos financieros

A continuación se muestran los montos registrados en la contabilidad y los estimados como valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo:

	Importe en libros			Valor razonable		
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Efectivo	304,355	-	304,355	-	-	304,355
Otras cuentas por cobrar	561	-	561	-	-	561
Inversión en valores	<u>201,241</u>	<u>-</u>	<u>201,241</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>201,241</u>
	<u>506,157</u>	<u>-</u>	<u>506,157</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>506,157</u>
Pasivos financieros:						
Cuentas por pagar	-	(145,639)	(145,639)	-	-	(145,639)
Depósitos recibidos de clientes	<u>-</u>	<u>(211,921)</u>	<u>(211,921)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(211,921)</u>
	<u>-</u>	<u>357,560</u>	<u>357,560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>357,560</u>

14.2 Jerarquía del valor razonable

La técnica de valoración usada para medir los valores razonables del Nivel 1 fue la de comparación de mercado mediante la cual el valor razonable se estima considerando precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en el mercado.

14.3 Gestión de riesgo financiero

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

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

14 Instrumentos financieros (continuación)

14.3 Gestión de riesgo financiero (continuación)

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

14.3.1 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera del Fondo si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no cumplen con sus obligaciones contractuales y surge, principalmente, del efectivo y equivalente de efectivo. El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

El Fondo se cubre de exponerse al riesgo de crédito al invertir solamente en valores líquidos en entidades de prestigio económico nacional.

Los valores de oferta pública en los cuales invierta el Fondo deberán estar inscritos en el registro de Mercado de Valores de la República Dominicana y ser negociados a través de un mecanismo centralizado de negociación. La duración promedio del portafolio de inversión es de 123 días.

Exposición al riesgo de crédito

Los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo de crédito, son los siguientes:

Efectivo	304,355
Inversión en valores	201,241
Cuentas por cobrar	<u>561</u>
	<u><u>506,157</u></u>

14.3.2 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme sus vencimientos. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fondo.

A continuación los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2018:

	Valor en <u>libros</u>	Flujos de efectivo <u>contractual</u>	Seis meses o <u>menos</u>
Cuentas por pagar	<u>145,639</u>	<u>(145,639)</u>	<u>(145,639)</u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO UNIVERSAL I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores en dólares estadounidenses (US\$)

14 Instrumentos financieros (continuación)

14.3 Gestión de riesgo financiero (continuación)

14.3.3 Riesgo de mercado

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

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no posee saldos en moneda extranjera.

14.3.4 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>Instrumentos a tasa fija -</u> activos financieros	<u>Importe en libros</u> <u>201,241</u>
--	---

15 Administración del patrimonio del Fondo

La administración del Fondo gestiona el capital de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones del Fondo, tal como se indica en el prospecto del Fondo. Los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo se componen de cuotas de participación en circulación y rendimientos pendientes de distribuir. Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.