

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros
31 de Diciembre de 2022

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Índice

31 de diciembre de 2022

	Página(s)
Informe de los Auditores Independientes	1-4
Estados financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados	6
Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-38



Informe de los Auditores Independientes

A los Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado
Inmobiliario Universal I

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I (en lo adelante “el Fondo”) al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022;
- El estado de resultados por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo 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.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el *Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA)* y los requerimientos de ética del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPAD) que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética del ICPARD.



A los Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado
Inmobiliario Universal I
Página 2

Asuntos clave de la auditoría

Son asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<u>Valuación de las propiedades de inversión</u> La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un área de énfasis para la auditoría del Fondo ya que involucra estimaciones y supuestos subjetivos. Las propiedades de inversión del Fondo consisten en una cartera inmobiliaria conformada por edificios comerciales para arrendamiento que se contabilizan a su valor razonable, ascendiendo su balance al 31 de diciembre de 2022 a US\$114.2 millones, que representan 96% del valor neto del Fondo. El Fondo utiliza tasadores independientes para determinar el valor razonable al cierre del año, mediante el uso de las técnicas de valoración de método de comparación de precios, método de capitalización de renta y método de flujos de caja descontados. <i>(Ver más detalle en notas 2.20 y 9 a los estados financieros).</i>	Hemos ejecutado los siguientes procedimientos de auditoría a las propiedades de inversión: - Obtuvimos los informes de valoración de los tasadores, evaluamos los supuestos claves y las metodologías utilizadas en las valoraciones. - Para algunos de los supuestos utilizados en las valoraciones, cotejamos las variables utilizadas con información externa disponible. - Cotejamos los valores razonables reportados por los tasadores independientes con los valores contabilizados al 31 de diciembre de 2022. - Evaluamos la competencia, independencia y objetividad de los tasadores. - Verificamos las divulgaciones sobre la metodología aplicada, el nivel de jerarquía de valor razonable y los supuestos claves utilizados relacionados con la valoración de las propiedades de inversión.

Otra información

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprende el Informe de Memoria Anual del Fondo, pero no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos, que se espera que se ponga a nuestra disposición después de la fecha de este informe del auditor.



A los Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado
Inmobiliario Universal I
Página 3

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material.

Cuando leamos el Informe de Memoria Anual del Fondo, si concluimos que existe un error material en la misma, estamos obligados a comunicar el asunto a los encargados del gobierno corporativo.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Fondo en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.



A los Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado
Inmobiliario Universal I
Página 4

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, 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 pueden ser causa de que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra 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 que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

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 y que por lo tanto, son los asuntos clave 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 que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Omar Del Orbe.

No. de registro en la SIV: SVAE-006

10 de abril de 2023

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	2022	2021
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5 y 15	1,349,908	1,148,279
Inversiones			
A valor razonable con cambios en resultados	15	-	1,004
Cuentas por cobrar	6 y 15	735,197	1,698,765
Gastos pagados por anticipado		92,041	294,002
Total activos corrientes		<u>2,177,146</u>	<u>3,142,050</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	114,161,000	108,130,016
Alquileres diferidos	10	2,654,175	1,383,326
Otros activos		6,457	6,457
Total activos no corrientes		<u>116,821,632</u>	<u>109,519,799</u>
Total activos		<u>118,998,778</u>	<u>112,661,849</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	15	134,292	229,352
Cuentas por pagar – ente relacionado	7 y 15	145,390	136,128
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		160,884	235,705
Total pasivos corrientes		<u>440,566</u>	<u>601,185</u>
Pasivos no corrientes			
Depósitos recibidos de clientes	10 y 15	1,181,968	962,179
Total pasivos		<u>1,622,534</u>	<u>1,563,364</u>
Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo	11		
Cuotas de participación		100,000,000	100,000,000
Prima en colocación de cuotas de participación		2,266,246	2,266,246
Beneficios acumulados		15,109,998	8,832,239
Total patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u>117,376,244</u>	<u>111,098,485</u>
Total de pasivos y patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u>118,998,778</u>	<u>112,661,849</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Estado de resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	2022	2021
Ingresos por			
Arrendamientos	10	8,799,103	7,100,100
Servicios		1,224,300	1,065,181
Gastos por servicios a los arrendatarios	12	<u>(1,283,155)</u>	<u>(840,113)</u>
Total ingresos por arrendamientos, neto		<u>8,740,248</u>	<u>7,325,168</u>
 Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	4,669,233	3,197,437
Gastos generales y administrativos	13 y 14	<u>(2,501,673)</u>	<u>(2,176,636)</u>
Beneficio en operaciones		<u>10,907,808</u>	<u>8,345,969</u>
 Intereses ganados	5	4,289	113,772
Pérdida en cambio de moneda		(43,865)	(32,362)
Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados	8	6,131	99,896
Otros ingresos		<u>3,396</u>	<u>491,000</u>
Beneficio del año		<u>10,877,759</u>	<u>9,018,275</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	Cuotas de participación	Prima en colocación de cuotas de participación	Beneficios acumulados	Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo
Saldo al 1 de enero de 2021		72,944,000	1,081,290	3,763,964	77,789,254
Transacciones con los aportantes del Fondo:					
Emisión de cuotas de participación	11	27,056,000	1,184,956	-	28,240,956
Dividendos pagados	11	-	-	(3,950,000)	(3,950,000)
Beneficio del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,018,275</u>	<u>9,018,275</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021		100,000,000	2,266,246	8,832,239	111,098,485
Transacciones con los aportantes del Fondo:					
Dividendos pagados	11	-	-	(4,600,000)	(4,600,000)
Beneficio del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,877,759</u>	<u>10,877,759</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022		<u>100,000,000</u>	<u>2,266,246</u>	<u>15,109,998</u>	<u>117,376,244</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	2022	2021
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Recibido de clientes		9,912,472	7,318,116
Pagado a proveedores de servicios		(2,082,635)	(794,095)
Intereses cobrados		2,095	-
Pagado a la administradora		<u>(1,660,692)</u>	<u>(1,244,906)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>6,171,240</u>	<u>5,279,115</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Intereses cobrados		333	250,075
Adquisiciones y mejoras de propiedad de inversión	9	(1,361,751)	(36,190,185)
Apertura de inversiones en valores		(3,540,579)	(10,115,088)
Disposiciones de inversiones en valores		<u>3,549,974</u>	<u>13,484,208</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión		<u>(1,352,023)</u>	<u>(32,570,990)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento	11		
Emisión de cuotas		-	28,240,956
Dividendos pagados		<u>(4,600,000)</u>	<u>(3,950,000)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(4,600,000)</u>	<u>24,290,956</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		219,217	(3,000,919)
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalentes de efectivo		(17,588)	(36,219)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1,148,279</u>	<u>4,185,417</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>1,349,908</u>	<u>1,148,279</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

1. Entidad que informa

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

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

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

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

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

Los estados financieros fueron conocidos y aprobados por la Administración de la Administradora del Fondo el 10 de abril de 2023, y autorizados para ser emitidos en esta misma fecha.

2. Principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente por los años presentados. El Fondo no presenta el estado de otros resultados integrales ya que por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, no ocurrieron transacciones de otros resultados integrales.

2.1 Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en lo adelante "NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas internacionales de Contabilidad (por sus siglas en inglés "IASB"). Los estados financieros se han elaborado sobre la base de costo histórico, a excepción de las propiedades de inversión e inversiones, las cuales están registradas a su valor razonable con cambios en resultados.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

La preparación de estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración del Fondo ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del mismo. En la sección 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administradora del Fondo prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de esta evaluación, la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de estos estados financieros, la Administradora del Fondo no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que el Fondo no tiene la habilidad para continuar como negocio en marcha.

2.2 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 (US\$).

2.3 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 las inversiones medidas a valor razonable, las cuales son reconocidas como componente del ingreso neto de los instrumentos a valor razonable con cambios en resultados.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.5 Cuentas por cobrar – arrendatarios

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.

2.6 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.

2.7 Arrendamientos

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

El Fondo como arrendador

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

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

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, el Fondo aplica la NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes” para asignar la contraprestación en el contrato.

Para un detalle de cómo es el tratamiento de los ingresos por arrendamientos operativos, véase la nota de ingresos por arrendamientos (Nota 2.15).

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

2.8 Instrumentos financieros

2.8.1 Reconocimiento y medición inicial

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los demás activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

2.8.2 Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

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

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

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

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

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros; y

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.
- En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fondo debe realizar, en ese momento, una elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados y medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, tal como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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 recursos).

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

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

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

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

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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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 2022 y 2021, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

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

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a utilidad o pérdida. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

2.9 Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

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

Pasivos financieros

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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.

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.

2.10 Deterioro

2.10.1 Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y activos del contrato

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

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

- Activos financieros que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.
- Otros activos financieros para los que el riesgo de crédito, es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

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

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

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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.

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

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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 bruto 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.

2.10.2 Activos no financieros

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

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

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

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

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en resultados.

2.11 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.

2.12 Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo

2.12.1 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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

2.12.2 Distribución de dividendos

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

2.13 Medición de valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Véase en Nota 9 la política sobre la medición de valor razonable de las propiedades de inversión.

2.14 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.

2.15 Reconocimiento de ingresos

2.15.1 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.

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

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

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

2.15.2 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 “Arrendamientos”. Estos acuerdos incluyen ciertos servicios ofrecidos a los arrendatarios, incluidos los servicios de mantenimiento de áreas comunes, tales como limpieza, seguridad, paisajismo y remoción de basuras en áreas comunes. La contraprestación cobrada a los arrendatarios por estos servicios incluye tarifas cobradas en función de lo acordado en los contratos de arrendamientos. Estos servicios son especificados en los contratos de arrendamientos y facturados por separado.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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.

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.

2.16 Ingresos por intereses

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

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

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

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

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

2.17 Gastos por comisiones

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

2.18 Impuestos

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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

2.19 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.

2.20 Propiedad de inversión

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

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

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

2.21 Reporte de segmentos

Los segmentos operativos son reportados sobre una base consistente a la reportada internamente a la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas del Fondo. La Administradora del Fondo es la responsable de asignar los recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operativos. El Fondo ha determinado que existe un solo segmento operativo para la administración de activos y toma de decisiones estratégicas.

3. Uso de juicios y estimaciones

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

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

3.1 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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3.1.1 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.

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.

3.2 Incertidumbres de estimaciones y supuestos

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos al 31 de diciembre de 2022, que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos durante el próximo año, se presenta en las siguientes notas:

- Nota 9 - Propiedades de inversión; determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.
- Nota 15- Instrumentos financieros: determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

3.2.1 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

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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

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

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

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

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

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

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

- Nota 9 - Propiedades de inversión.
- Nota 15 - Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos.

4. Nuevas normas y modificaciones

No existen normas, modificaciones o interpretaciones de normas que sean efectivas para períodos que inician el 1 de enero de 2022 que tengan efecto material sobre los estados financieros del Fondo.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos de reporte al 31 de diciembre de 2022, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Fondo. No se espera que estas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto material para el Fondo en los períodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	2022	2021
Efectivo en cuentas corrientes	197,487	748,118
Equivalentes de efectivo (a)	<u>1,152,421</u>	<u>400,161</u>
	<u>1,349,908</u>	<u>1,148,279</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

- (a) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a inversiones en certificados financieros con vencimiento original a 30 días, a una tasa de interés anual entre 4.80% y 4.90% para el 2022 y 1.25% para el 2021.

6. Cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	2022	2021
Arrendamientos por cobrar	290,658	1,302,351
Otras cuentas por cobrar	444,539	396,414
	<u>735,197</u>	<u>1,698,765</u>

7. Saldo y transacciones con ente relacionado

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

Saldo:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo mantiene una cuenta por pagar a la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. por US\$145,390 y US\$136,128, respectivamente.

Transacciones:

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo reconoció gastos de comisión por administración a la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. por US\$1,669,954 y US\$1,378,364, respectivamente, los cuales se encuentran registrados dentro de los gastos generales y administrativos en los estados de resultados que se acompañan (Notas 13 y 14).

8. Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados

La ganancia (pérdida) realizada de instrumentos a valor razonable con cambios en resultados representa la diferencia entre el valor en libros de un instrumento financiero al inicio del período de presentación de reporte o el precio de la transacción si fue comprado en el período de presentación de reporte actual, y la contraprestación recibida en la disposición. También incluye intereses recibidos en efectivo.

La ganancia (pérdida) no realizada representa la diferencia entre el valor en libros de un instrumento financiero al inicio del período o el precio de la transacción si fue comprado en el período de presentación actual y su valor en libros al final del período.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Un resumen de la conciliación de la ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 son como sigue:

Por tipo de instrumentos

	2022	2021
Instrumentos de deuda – Estado Dominicano	-	99,892
Instrumentos de patrimonio – Cuotas de participación	6,131	4
	<u>6,131</u>	<u>99,896</u>
Realizada y no realizada		
Ganancia realizada	6,131	99,892
Ganancia no realizada	-	4
	<u>6,131</u>	<u>99,896</u>

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a edificios corporativos mantenidos para arrendamientos. El movimiento de estas propiedades durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	Saldos al 1 de enero	Adquisiciones	Ajuste por revaluación	Mejoras	Saldos al 31 de diciembre
2022					
Edificio Lincoln 1057	25,875,000	-	775,661	862,339	27,513,000
Edificio Universal Punta Cana	6,500,000	-	400,000	-	6,900,000
Torre Universal Santo Domingo	26,522,016	-	765,096	240,888	27,528,000
Torre Universal Santiago	12,400,000	-	860,000	-	13,260,000
Edificio Universal Zona Oriental	6,230,000	-	330,000	-	6,560,000
Edificio Universal Centro de Servicios	12,054,000	-	946,000	-	13,000,000
Edificio Corporativo GES I	7,349,000	-	589,445	61,555	8,000,000
Plaza Comercial Galería 44	11,200,000	-	3,031	196,969	11,400,000
	<u>108,130,016</u>	<u>-</u>	<u>4,669,233</u>	<u>1,361,751</u>	<u>114,161,000</u>
	Saldos al 1 de enero	Adquisiciones	Ajuste por revaluación	Mejoras	Saldos al 31 de diciembre
2021					
Edificio Lincoln 1057	25,350,000	-	525,000	-	25,875,000
Edificio Universal Punta Cana	5,900,000	-	600,000	-	6,500,000
Torre Universal Santo Domingo	26,082,394	-	(800,563)	1,240,185	26,522,016
Torre Universal Santiago	11,410,000	-	990,000	-	12,400,000
Edificio Universal Zona Oriental	-	5,500,000	730,000	-	6,230,000
Edificio Universal Centro de Servicios	-	11,450,000	604,000	-	12,054,000
Edificio Corporativo GES I	-	6,800,000	549,000	-	7,349,000
Plaza Comercial Galería 44	-	11,200,000	-	-	11,200,000
	<u>68,742,394</u>	<u>34,950,000</u>	<u>3,197,437</u>	<u>1,240,185</u>	<u>108,130,016</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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:

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.

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
<u><i>Enfoque de comparación de precios:</i></u> Para los terrenos del edificio Lincoln 1057, Torre Universal Santo Domingo, Edificio Corporativo GES I y Edificio Universal Centro de Servicios, 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.	• Valor de venta \$/m² de terrenos comparables (2022: \$557 y \$2,995; 2021: \$539 y 2,500) • Factor de ajuste por ofertas (2022: 0.95; 2021: 0.95). • Factor de ajuste por ubicación (2022: 1.00 – 1.25; 2021: 1.00 - 1.20). • Factor de ajuste por área (2022: 0.95 – 1.10; 2021: 0.95 - 1.10). • Factor de ajuste por condición (2022: 0.95 – 1.20; 2021: 1.1 - 1.15).	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: • Aumenta (disminuye) el valor de los terrenos comparables. • Aumenta (disminuye) el <i>spread</i> entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado. • Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del terreno en relación con sus comparables. • Aumenta (disminuye) las condiciones en las que se encuentra el activo en relación con sus comparables.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
<u>Enfoque de capitalización de rentas:</u> Para los edificios Lincoln 1057, Torre Universal Santo Domingo, Edificio Corporativo GES I y Edificio Universal Centro de Servicios, el método utilizado consideró los ingresos netos generados por la propiedad a lo largo de su vida útil económica y la descontó con la tasa de descuento capitalizable.	- Renta neta anual de la edificación (2022: \$646,560 y \$2,238,134; 2021: \$646,560 y \$2,088,925). - Vida económica de la edificación (2022: 38 y 46 años; 2021: 40 y 47 años). - Tasa de descuento capitalizable (2022: 6.0% y 7.0%; 2020: 2021: 6.0 % y 7.0 %).	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: - Aumenta (disminuye) la renta neta anual. - Aumenta (disminuye) la vida económica de la edificación. - Disminuye (aumenta) la tasa de descuento capitalizable.
<u>Enfoque de flujos de caja descontados:</u> Para la Edificio Universal Punta Cana, Torre Universal Santiago, Edificio Universal Zona Oriental, Plaza Comercial Galería 44, y Torre Universal Santo Domingo el método utilizado consideró el valor presente de los flujos de efectivo netos que se generarán a partir de la propiedad, tomando en cuenta la tasa de crecimiento del alquiler, la tasa de ocupación y otros costos no pagados por los inquilinos. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan utilizando tasas de descuento ajustadas al riesgo.	- Renta neta anual de la edificación (2022: \$510,803 y \$1,032,527; 2021: \$421,518 y \$1,425,074). - Tasa de crecimiento de renta anual (2022: 2.5% y 5% 2021: 2.5% y 4.00 %). - Tasa de descuento ajustada por riesgo (2022: 10.4 %; 2021: 7% y 10.40 %). - Tasa de ocupación (2022: 74% y 100% % y 2021: 55% y 100%).	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: - Aumenta (disminuye) la renta neta anual; - Aumenta (disminuye) la tasa de crecimiento anual; - Disminuye (aumenta) la tasa de descuento ajustada por riesgo. - Aumenta (disminuye) la tasa de ocupación.

10. 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.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por US\$8,799,103 y US\$7,100,100, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados que se acompañan.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2022, son como sigue:

Menos de un año	8,459,717
De uno a dos años	8,671,210
De dos a tres años	8,887,990
De tres a cuatro años	9,032,640
De cuatro a cinco años	9,035,872
Más de cinco años	31,331,108
	<u>75,418,537</u>

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a los depósitos recibidos de clientes por valor de US\$1,181,968 y US\$962,179, respectivamente, como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

Alquileres diferidos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo ha reconocido activos por alquileres diferidos por US\$2,654,175 y US\$1,383,326, respectivamente, originados por el reconocimiento del ingreso bajo el método lineal y se presentan como tal en los estados de situación financiera de esos años que se acompañan.

11. Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo

Un resumen del patrimonio del Fondo se presenta a continuación:

	Cuotas de participación			
	Autorizadas		Emitidas	
	Cantidad	Monto en US\$	Cantidad	Monto en US\$
Saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021	<u>100,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000,000</u>

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.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2021, se emitieron 27,056 cuotas de participación por un valor de US\$28,240,956, incluyendo US\$1,184,956 de prima en colocación de cuota de participación.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

Dividendos

2022			2021		
<u>Fecha de pago</u>	<u>Monto US\$</u>	<u>Dividendo por cuota</u>	<u>Fecha de pago</u>	<u>Monto US\$</u>	<u>Dividendo por cuota</u>
15 de enero	1,500,000	15.00	15 de enero	900,000	9.00
15 de abril	1,100,000	11.00	15 de abril	780,000	7.80
15 de julio	1,100,000	11.00	15 de julio	1,270,000	12.70
15 de octubre	900,000	9.00	15 de octubre	1,000,000	10.00
	<u>4,600,000</u>			<u>3,950,000</u>	

Utilidad básica por cuota

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo el resultado del período por el número promedio ponderado de cuotas de participación en emisión durante el período. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	2022	2021
Beneficios del período	10,877,759	9,018,275
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el año	<u>100,000</u>	<u>99,407</u>
Utilidad básica por cuota	<u>108.78</u>	<u>90.72</u>

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

12. Gastos por servicios a los arrendatarios

Un resumen de los gastos por servicios a los arrendatarios por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	2022	2021
Energía eléctrica	196,977	153,631
Mantenimiento	910,770	527,747
Operación y supervisión de edificio	<u>175,408</u>	<u>158,735</u>
	<u>1,283,155</u>	<u>840,113</u>

13. Gastos generales y administrativos

Un resumen de los gastos generales y administrativos por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	2022	2021
Comisión por administración (Notas 7 y 14)	1,669,954	1,378,364
Gastos de colocación	-	183,218
Seguros	509,349	430,987

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	2022	2021
Comisión por mantenimiento e inscripción de emisiones (Nota 14)	73,137	73,387
Honorarios y otros servicios	149,154	12,419
Tasación y valoración de propiedades	26,712	39,306
Otros	73,367	58,955
	<u>2,501,673</u>	<u>2,176,636</u>

14. Compromisos

Un resumen de los compromisos que mantiene el Fondo al 31 de diciembre de 2022, es como sigue:

- a) El Fondo paga a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A., una comisión por administración ascendente al 1.25% anual sobre el valor de patrimonio diario. Durante el 2021 se aprobó un incremento en la comisión a 1.50%. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto por US\$1,669,954 y US\$1,378,364, respectivamente, los cuales se presentan como parte de los gastos generales y administrativos en el estado de resultados. El compromiso de pago para el año 2023 es de aproximadamente US\$2,050,000.
- b) El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley núm. 249-17 de Mercado de Valores, de pagar mensualmente a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo por concepto de mantenimiento y supervisión de las emisiones registradas. Durante los años terminados al 31 de diciembre 2022 y 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$38,632 y US\$36,816, respectivamente, los cuales se incluyen dentro de los gastos generales y administrativos en el estado de resultados. El compromiso de pago para el año 2023 es de aproximadamente US\$40,000.
- c) La Circular C-SIMV-2019-03-MV, de fecha 2 de abril de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, requiere que los participantes del mercado de valores realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por esta Superintendencia. Este aporte es determinado sobre la base de la cuarta parte del 0.03% del promedio diario del activo administrado, pagadero los primeros 10 días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado. El gasto por este concepto durante los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, ascendió a US\$32,775 y US\$33,214, respectivamente, los que se incluyen dentro de los gastos generales y administrativos en el estado de resultados. El compromiso de pago para el año 2023 es de aproximadamente US\$34,000.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

15. Instrumentos financieros – valores razonables y gestión de riesgos

15.1 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 valor razonable con cambio en resultados	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros a costo amortizado	Total	Nivel 2	Nivel 3
2022						
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	1,349,908	-	1,349,908	-	1,349,908
Cuentas por cobrar	-	735,197	-	735,197	-	735,197
Activos financieros	-	2,085,105	-	2,085,105	-	2,085,105
Cuentas por pagar	-	-	(279,682)	(279,682)	-	(279,682)
Depósitos recibidos de clientes	-	-	(1,181,968)	(1,181,968)	-	(1,181,968)
Pasivos financieros	-	-	(1,461,650)	(1,461,650)	-	(1,461,650)
2021						
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	1,148,279	-	1,148,279	-	1,148,279
Inversiones a valor razonable	1,004	-	-	1,004	1,004	-
Cuentas por cobrar	-	1,698,765	-	1,698,765	-	1,698,765
Activos financieros	1,004	2,847,044	-	2,848,048	1,004	2,847,044
Cuentas por pagar	-	-	(365,480)	(365,480)	-	(365,480)
Depósitos recibidos de clientes	-	-	(962,179)	(962,179)	-	(962,179)
Pasivos financieros	-	-	(1,327,659)	(1,327,659)	-	(1,327,659)

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados - jerarquía del valor razonable

El nivel en la jerarquía para determinar el valor razonable revelado en el estado financiero para las inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados fue el nivel 2, el cual se basó en la comparación de mercado. Esto considera precios cotizados actuales o recientes para valores idénticos o similares en mercados que están activos.

Activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en el estado financiero para el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y depósitos recibidos de clientes fue el nivel 3, el cual se basó en los flujos de efectivo y resultaron similares a los importes en libros debido al corto período en que los instrumentos financieros son cobrados y pagados.

No existieron transferencias entre los niveles 1, 2 y 3 durante el período.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

15.2 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.
- Riesgo operativo.

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:

15.2.1 Marco de gestión de riesgos

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

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

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

15.3 Riesgo de crédito

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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

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.

Exposición al riesgo de crédito

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

	2022	2021
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,349,908	1,148,279
A valor razonable con cambios en resultados	-	1,004
Cuentas por cobrar	735,197	1,698,765
	<u>2,085,105</u>	<u>2,848,048</u>

Calificación crediticia de los activos financieros

La calificación crediticia de los activos financieros que no están vencidos ni deteriorados puede ser evaluada por referencia a la calificación de crédito de los emisores, según se muestra a continuación:

	2022	2021
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Calificación crediticia local - Fitch Ratings AA+	1,042,128	346,817
Calificación crediticia local - Fitch Ratings BBB	-	15,688
Calificación crediticia local - Pacific Credit Rating A-	-	400,161
Calificación crediticia local - Pacific Credit Rating BBB+	-	385,613
Calificación crediticia local - Feller Rate AA+	157,681	-
Calificación crediticia local - Feller Rate A-	150,099	-
	<u>1,349,908</u>	<u>1,148,279</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	2022	2021
Inversiones		
<u>A valor razonable con cambios en resultados</u>		
Calificación crediticia local - Feller Rate A	-	1,004
Cuenta por cobrar		
Calificación crediticia local - Sin calificación	735,197	1,698,765

15.4 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos	Más de un año
2022				
Cuentas por pagar	279,682	279,682	279,682	-
Depósitos recibidos de clientes	1,181,968	1,181,968	-	1,181,968
	<u>1,461,650</u>	<u>1,461,650</u>	<u>279,682</u>	<u>1,181,968</u>
2021				
Cuentas por pagar	365,480	(365,480)	(365,480)	-
Depósitos recibidos de clientes	962,179	(962,179)	-	(962,179)
	<u>1,327,659</u>	<u>(1,327,659)</u>	<u>(365,480)</u>	<u>(962,179)</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

15.5 Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de moneda

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera es como sigue:

	2022		2021	
	RD\$	US\$	RD\$	US\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	12,811	227	590,408	10,260
Cuentas por cobrar	28,305	502	442,234	7,685
Cuentas por pagar	(6,577,380)	(116,681)	(24,950)	(434)
Exposición neta en los estados de situación financiera	(6,536,264)	(115,952)	1,007,692	17,511

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	
	2022	2021	2022	2021
Pesos dominicanos (RD\$)	0.0181	0.0174	0.0177	0.0173

Un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible del dólar estadounidense (US\$) frente a todas las demás monedas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera, el patrimonio y las ganancias o pérdidas por las cantidades que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de intereses, permanecen constantes e ignora cualquier impacto de las ventas y compras previstas.

	Ganancia o pérdida	
	Apreciación	Depreciación
31 de diciembre de 2022		
US\$ (movimiento de un 5%)	(326,813)	326,813
31 de diciembre de 2021		
US\$ (movimiento de un 5%)	1,540	(1,540)

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

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:

	Importe en libros	
	2022	2021
Instrumentos a tasa fija – activos financieros	<u>1,152,421</u>	<u>400,000</u>

15.6 Riesgo operativo

La administración del Fondo gestiona el capital de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones de este, 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 2022 y 2021, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

Garantía por gestión de riesgo

La Ley 249-17 que regula el Mercado de Valores de la República Dominicana requiere en su artículo 121 que las sociedades administradoras de fondos de inversión constituyan y mantengan en todo momento una garantía a favor de cada fondo de inversión administrado, para asegurar el correcto cumplimiento de sus funciones, obligaciones y prohibiciones establecidas en la Ley. La Administradora ha elegido, dentro de las modalidades disponibles establecidas en el artículo 45 del Reglamento R-CNMV-2019-28-MV, la póliza de seguros de fidelidad emitida por una compañía aseguradora.

Esta garantía debe constituirse por el valor mínimo de cinco millones de pesos dominicanos (RD\$5,000,000) o el equivalente en dólares estadounidenses a la tasa de conversión aplicable), o el uno por ciento (1.00%) del activo administrado del fondo de inversión al último día del mes anterior al que se determine su actualización, el que sea mayor.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

El porcentaje se implementa con la siguiente gradualidad:

<u>Fecha de implementación</u>	<u>Porcentaje</u>
2020	0.75%
1ero. de enero de 2021	0.80%
1ero. de enero de 2022	0.90%
1ero. de enero de 2023	1.00%

La suma asegurada contratada por la sociedad administradora al 31 de diciembre de 2022 es US\$6,112,599, de los cuales US\$1,259,070 son aplicables al Fondo. El monto requerido para el Fondo es US\$1,070,989 para un excedente de 17.56%.

16. Información por segmento

La Administradora del Fondo realiza la asignación de recursos en nombre del Fondo. El Fondo ha determinado el segmento operativo basado en los reportes revisados por éste, los cuales son utilizados para la toma de decisiones estratégicas. La Administradora del Fondo es responsable por todo el portafolio del Fondo y considera el negocio como un único segmento de operación. La asignación de activos está basada en una única estrategia de inversiones integrada, y el desempeño del Fondo es evaluado sobre una base total.

Las transacciones del Fondo son diversificadas, con el objetivo de generar incrementos significativos de capital a mediano y largo plazo.

Los reportes internos provistos a la Administradora del Fondo sobre los activos, pasivos y desempeño del Fondo, son preparados de forma consistente con los principios de reconocimiento y medición de las NIIF.

El Fondo está domiciliado en la República Dominicana. Todos los ingresos del Fondo provienen de inversiones en entidades domiciliadas en este territorio.

El Fondo realiza las emisiones de cuotas en el mercado primario, luego estas cuotas pueden ser negociadas en mercados secundarios, por lo cual el Fondo no controla a los dueños de las cuotas posterior a la emisión en el mercado primario. Este proceso es controlado por CEVALDOM.

17. Administración del patrimonio del Fondo

El principal objetivo de la gestión de administración del valor neto del Fondo es permitir realizar inversiones en los instrumentos autorizados para maximizar sus utilidades de manera que los aportes de sus participantes mantengan por lo menos su valor real en el tiempo y disponer mensualmente de liquidez. El Fondo realiza una gestión del valor neto administrado para garantizar que el mismo pueda continuar apegado al principio de negocio en marcha.