Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros
31 de Diciembre de 2024

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Índice
31 de diciembre de 2024

	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	9-31

Informe de los Auditores Independientes

A los Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado
Inmobiliario Universal II

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 II (en lo adelante "el Fondo") al 31 de diciembre de 2024, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024;
- El estado de resultados por el período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024 ;
- El estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo por el período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024;
- El estado de flujos de efectivo por el período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables materiales 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 (ICPARD) 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.

Asuntos clave de la auditoría

Son asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período 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
Valuación de la propiedad de inversión La estimación del valor razonable de la propiedad de inversión es considerada un área de énfasis para la auditoría del Fondo ya que involucra estimaciones y supuestos subjetivos. La propiedad de inversión del Fondo corresponde a cinco locales de un edificio comercial para fines de arrendamiento, que se miden a su valor razonable, ascendiendo al 31 de diciembre de 2024 a US$3.8 millones, que representa el 74% de los activos del Fondo. El Fondo utiliza un tasador independiente para determinar el valor razonable mediante el uso del método de flujos de caja descontados. (Ver más detalle en Notas 3.9 y 11 a los estados financieros).	Hemos ejecutado los siguientes procedimientos de auditoría sobre la valuación de la propiedad de inversión: • Entendimos y evaluamos el proceso establecido por el Fondo para la medición del valor razonable de la propiedad de inversión. • Evaluamos la competencia, independencia y objetividad del tasador independiente. • Obtuvimos el informe de valoración emitido por el tasador y cotejamos el valor razonable reportado en el mismo con el valor contabilizado al 31 de diciembre de 2024. • Involucramos a especialistas en avalúos, para evaluar la metodología, modelo y cálculo del valor razonable de la propiedad de inversión determinado por el tasador independiente contratado por la Administradora del Fondo. • Verificamos las divulgaciones sobre la metodología aplicada, el nivel de jerarquía de valor razonable y los supuestos claves utilizados relacionados con la valuación de la propiedad de inversión de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Otra información

La gerencia 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.

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.

Si, basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho.

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 de Contabilidad NIIF, 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.
- 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.

PricewaterhouseCoopers
No. de registro en la SIMV: SVAE-006

Omar R. Del Orbe
C. P. A.: Omar Del Orbe
No. de registro en el ICPARD: 012315
Socio a cargo de la auditoría

15 de abril de 2025

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2024
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	2024
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo en banco	5, 7 y 8	1,287,405
Cuentas por cobrar – arrendatario	5, 7 y 9	59,181
Gastos pagados por anticipado		903
Total activos corrientes		1,347,489
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	11	3,760,000
Total activos no corrientes		3,760,000
Total activos		5,107,489
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar proveedores	5 y 7	19,940
Cuentas por pagar relacionada	5, 7 y 10	2,482
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		1,422
Total pasivos corrientes		23,844
Pasivos no corrientes		
Depósitos recibidos de clientes	5, 7 y 12	49,891
Total pasivos		73,735
Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo	13	
Cuotas de participación		5,029,066
Beneficios acumulados		4,688
Total patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		5,033,754
Total pasivos y patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		5,107,489

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Estado de resultados
Período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	2024
Ingresos por		
Arrendamientos	12	7,873
Total ingresos por arrendamientos, neto		7,873
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	11	10,000
Gastos generales y administrativos	14 y 15	(13,183)
Beneficio en operaciones		4,690
Pérdida en cambio de moneda		(2)
Beneficio del período		4,688

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo
Período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Nota	Cuotas de participación	Beneficios acumulados	Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo
Saldo al 16 de diciembre de 2024		-	-	-
Emisión de cuotas de participación	13	5,039,000	-	5,039,000
Costos de emisión de cuotas de participación		(9,934)	-	(9,934)
Beneficio del período		-	4,688	4,688
Saldo al 31 de diciembre de 2024		5,029,066	4,688	5,033,754

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Estado de flujos de efectivo
Período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

	Notas	2024
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Pago a proveedores de servicios		(1,595)
Efectivo neto usado en las actividades de operación		(1,595)
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedad de inversión	11	(3,750,000)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		(3,750,000)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento	10	
Emisión de cuotas de participación		5,039,000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		5,039,000
Aumento neto en el efectivo		1,287,405
Efectivo al final del período		1,287,405

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2024
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

1. Información general

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal II (en lo adelante ‘’el Fondo) fue constituido el 29 de marzo de 2023, de conformidad con las leyes de la República Dominicana e inició sus operaciones en 16 de diciembre de 2024. El Fondo está registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores núm. SIVFIC-069, 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 sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. (en lo adelante ‘’la Administradora) y al de los demás fondos que esta administra.

Las actividades del Fondo son administradas por 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 objeto principal del fondo es la generación de ingresos periódicos a largo plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento, con un mínimo de sesenta por ciento (60%) del Portafolio de inversión en Activos Inmobiliarios en la República Dominicana. Además, puede invertir hasta un máximo de 40% del portafolio de Inversión en proyectos inmobiliarios y opciones de compra sobre bienes inmuebles.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 25 años, contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo del programa de emisión única. Su fecha de vencimiento es el 29 de noviembre del 2049.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro núm. BV2403-CP0046, en CEVALDOM, S. A., que es el agente de pago bajo el registro núm. DO8030200125 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.

La Administradora del Fondo está localizado en la avenida Winston Churchill, Hábitat Center, ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron conocidos y aprobados por la Administración de la Administradora del Fondo el 15 de abril de 2025, y autorizados para ser emitidos en esta misma fecha.

2. Bases de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden lo siguiente: Normas de Contabilidad NIIF, Normas NIC e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF (IFRIC Interpretations por su denominación en inglés) o su órgano predecesor el Comité Permanente de Interpretaciones (SIC Interpretations por su denominación en inglés). Los estados financieros se han elaborado sobre la base de costo histórico, a excepción de la propiedad de inversión, que está registrada a su valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad 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 Nota 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.

Las políticas contables materiales aplicadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación. El Fondo no presenta el estado de otros resultados integrales ya que para el período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024, no ocurrieron transacciones de otros resultados integrales.

2.2 Período cubierto

Los estados financieros que se acompañan comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados y el estado de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo por el período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024 .

2.3 Hipótesis de negocio en marcha

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.

2.4 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$).

2.5 Presentación

El estado de situación financiera se presenta de acuerdo con el grado de liquidez, el cual comienza presentando los activos y pasivos más líquidos o exigibles hasta llegar a los menos líquidos o menos exigibles. Debido a lo anterior en el desarrollo de cada una de las notas de activos y pasivos financieros se revelan los importes esperados a recuperar o pagar dentro de los 12 meses siguientes sobre el que se informa, y después de 12 meses tras esa fecha de acuerdo con la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros y la NIC 10 – Hechos posteriores a la fecha de balance.

El estado de resultados comienza presentando los ingresos relacionados con los arrendamientos de las propiedades de inversión, seguido del desglose de los ingresos y los gastos operacionales reconocidos en el resultado basado en su naturaleza acorde al objeto del Fondo.

El estado de flujos de efectivo que se acompaña fue elaborado usando el método directo. Dado el modelo de negocio del Fondo, los principales componentes de los flujos de efectivo que proceden de las actividades de operación, de inversión y de financiamiento se presentan en términos netos, a excepción de aquellas categorías de cobros y pagos brutos que la NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo requiera que se presenten por separado.

3. Políticas contables materiales

Las políticas contables materiales aplicadas por el Fondo en la preparación de estos estados financieros se describen a continuación:

3.1 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.

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 a continuación.

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 los locales comerciales de un edificio comercial registrado como propiedad 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.

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.

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.

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos al 31 de diciembre de 2024, 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 11 – Propiedad de inversión; determinación del valor razonable de la propiedad de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.
- Nota 7 – Valor razonable

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

- Nota 11 – Propiedad de inversión.
- Notas 5 y 7 – Administración del riesgo financiero y Valor razonable.

3.2 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.

3.3 Efectivo

El efectivo en el estado de situación financiera comprende efectivo en bancos.

3.4 Depósitos recibidos de clientes

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

3.5 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 3.14.1).

3.6 Instrumentos financieros

3.6.1 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.

3.6.2 Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica tal como se mide a costo amortizado. Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo mide las cuentas por cobrar – arrendatario a su costo amortizado.

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.

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.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas

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.

Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado. 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.

3.7 Baja en cuentas

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

- expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero; o

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

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

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

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

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.

3.8 Deterioro

3.8.1 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.

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.

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.

3.8.2 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.

3.9 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.

3.10 Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.10.3 Utilidad básica por cuota

La utilidad básica por cuotas se calculará 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.

La utilidad básica por cuotas tiene 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.

3.11 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.

3.12 Reconocimiento de ingresos

3.12.1 Ingresos por arrendamientos

El ingreso por arrendamientos de las propiedades de inversión se mide por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir. El ingreso proveniente de estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos, es reconocido en forma lineal a lo largo del plazo de los arrendamientos. El Fondo reconoce los ingresos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos futuros provoquen un incremento en el valor del Fondo neto.

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.

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.

3.13 Gastos por comisiones

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

3.14 Impuestos

Bajo el sistema tributario actual, el Fondo no está sujeto al impuesto sobre la renta 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 a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

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

3.15 Beneficios en operaciones

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.

3.16 Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se mide 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, la propiedad de inversión se mide a su valor razonable, el cual refleja las condiciones de mercado del activo a la fecha del estado 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.

La propiedad de inversión deja de ser reconocida como tal al momento de su desapropiación o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente retirada de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del período en que ocurren.

3.17 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.

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 2024 que tengan efecto material sobre los estados financieros del Fondo.

Ciertas nuevas normas de contabilidad y modificaciones a las normas de contabilidad han sido publicadas, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Fondo. A continuación, se presenta la evaluación del Fondo sobre el impacto de estas nuevas normas y modificaciones.

a) Modificaciones a la NIC 21 - Falta de convertibilidad (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025).

   En agosto de 2023, el IASB modificó la NIC 21 para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y qué tipo de cambio al contado utilizar cuando no lo sea. El Fondo no espera que estas modificaciones tengan un impacto material en sus operaciones o estados financieros.

b) Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 (vigentes para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026).

   El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 y la NIIF 7 para responder a las preguntas recientes que surgieron en la práctica, y para incluir nuevos requisitos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones:

   - aclaran la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
   - aclaran y agregan más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés);
   - agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza); y
   - actualizan las revelaciones para los instrumentos de capital designados a valor razonable a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).

   La gerencia está evaluando actualmente las implicaciones detalladas de la aplicación de la nueva norma en los estados financieros del Fondo.

c) NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

   La NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, introduciendo nuevos requisitos para la presentación dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos e incluye nuevos requisitos para la agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de cinco categorías: operación, inversión, financiamiento, impuestos a la renta y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas, así como dos nuevos subtotales: “utilidad o pérdida operativa” y “utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta”. Adicionalmente, se requerirá que el crédito mercantil se presente por separado en el estado de situación financiera.

Si bien la NIIF 18 no afectará el reconocimiento o la medición de partidas en los estados financieros, ni tendrá impacto en la utilidad neta del Fondo, se espera que sus impactos en la presentación y revelación sean generalizados, en particular aquellos relacionados con el estado de resultados y de existir, la divulgación de medidas de desempeño definidas por la administración en una sola nota dentro de los estados financieros y cómo éstas se calculan o bien una conciliación con el subtotal más directamente comparable presentado en los estados financieros.

En relación al estado de flujos de efectivo, para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, se deberá iniciar ahora de la "utilidad o pérdida operativa" en lugar de la "utilidad o pérdida neta". Asimismo, excepto si la actividad principal de la empresa es proporcionar financiamiento a clientes y/o invertir en activos, (por ejemplo: bancos o instituciones financieras similares), los intereses pagados y dividendos pagados se deberán presentar como flujos de efectivo de financiamiento y los intereses recibidos y dividendos recibidos como flujos de efectivo de inversión/operación (según aplique).

El Fondo aplicará la nueva norma a partir de su fecha de entrada en vigor para el período contable que iniciará el 1 de enero de 2027, la cual requiere la aplicación retrospectiva. La administración está evaluando actualmente las implicaciones de la nueva norma, particularmente con respecto a la estructura del estado de resultados.

d) NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Revelaciones (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

Emitida en mayo de 2024, la NIIF 19 permite que ciertas subsidiarias elegibles de entidades matrices que informan según las Normas de Contabilidad NIIF apliquen requisitos de divulgación reducidos.

El Fondo no espera que esta norma tenga un impacto en sus operaciones o estados financieros.

5. Administración del 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 de gestión de capital.

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:

5.1.1 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.

5.2 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 en banco y cuentas por cobrar - arrendatarios. Para fines de gestión de riesgos, el Fondo considera y agrega todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito (como el riesgo de incumplimiento del deudor individual, el riesgo país y el riesgo sectorial).

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

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:

	2024
Efectivo en bancos	1,287,405
Cuentas por cobrar - arrendatario	59,181
	1,346,586

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:

	2024
Efectivo en banco	
Calificación crediticia local - Feller Rate AAA	1,287,405
Cuentas por cobrar - arrendatario	
Calificación crediticia local - Sin calificación	59,181

5.3 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.

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
2024				
Cuentas por pagar proveedores y relacionadas	22,422	22,422	22,422	-
Depósitos recibidos de clientes	49,891	49,891	-	49,891
	72,313	72,313	22,422	49,891

5.4 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. Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo no tiene activos financieros expuestos a este riesgo.

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 2024, no existen partidas en monedas diferentes a la moneda funcional.

Al 31 de diciembre de 2024, las tasas de cambio del peso dominicano (RD$) con relación al dólar estadounidense (US$) utilizadas por el Fondo, fueron las siguientes:

	RD$
Tasa promedio	0.0164
Tasa al cierre	0.0165

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:

Por su naturaleza, 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, no hay instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses.

5.5 Riesgo de gestión de capital
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 2024, 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.

El porcentaje se implementa con la siguiente gradualidad:

Fecha de implementación	Porcentaje
2024	1.00%

La suma asegurada contratada por la Administradora del Fondo al 31 de diciembre de 2024, es US$13,134,000, de los cuales US$89,088 son aplicables al Fondo. El monto requerido para el Fondo es US$84,130 para un excedente de 5.89%.

6. 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.

7. Valor razonable

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

	Importe en libros			Valor razonable
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros a costo amortizado	Total	Nivel 3
2024				
Efectivo en bancos	1,287,405	-	1,287,405	1,287,405
Cuentas por cobrar - arrendatario	59,181	-	59,181	59,181
Activos financieros	1,346,586	-	1,346,586	1,346,586
Cuentas por pagar proveedores y relacionadas	-	22,422	22,422	22,422
Depósitos recibidos de clientes	-	49,891	49,891	49,891
Pasivos financieros	-	72,313	72,313	72,313

Activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo en banco, cuentas por cobrar - arrendatario, 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.

8. Efectivo en banco

	2024
Efectivo en banco	1,287,405

9. Cuentas por cobrar - arrendatario

	2024
Arrendamientos por cobrar	9,290
Otras cuentas por cobrar	49,891
	59,181

10. Saldos y transacciones con relacionada

El Fondo realiza transacciones y mantiene saldos con la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A., que es su Administradora.

Saldos con la Administradora:

	2024
Cuentas por pagar	2,482

Transacciones con la Administradora:

	2024
Gastos de comisión por administración (Notas 14 y 15)	2,482

11. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión corresponde a un edificio comercial con cinco locales mantenidos para arrendamientos. El movimiento de esta propiedad de inversión durante el período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024, es como sigue:

	Saldo inicial	Adiciones	Ajuste por revaluación	Saldos al 31 de diciembre
2024				
Plaza Comercial Paseo Puerto Plata	-	3,750,000	10,000	3,760,000
	-	3,750,000	10,000	3,760,000

Medición del valor razonable

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por un tasador externo independiente, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de la propiedad de inversión objeto de valoración.

El valor razonable de la propiedad 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 la técnica de valoración usada para medir el valor razonable del nivel 3 de la propiedad de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:
La propiedad de inversión está arrendada 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 5 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.

2024

Técnica de valoración	**Variables no observables significativas**	**Variables no observables clave y la medición del valor razonable**
Enfoque de flujos de caja descontados: Para los locales 1-5 del inmueble comercial Paseo Puerto Plata, 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.	- Tasa de crecimiento de renta anual de 2%. - Tasa de descuento de 6%. - Tasa de ocupación de 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.

12. Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador

El Fondo mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Los arrendamientos de propiedades comerciales tienen plazos entre 5 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 de los arrendamientos.

Durante el período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por US$7,873, los cuales se encuentran registrados como tal en el estado de resultados.

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2024, son como sigue:

Menos de un año	299,346
De uno a dos años	306,830
De dos a tres años	314,500
De tres a cuatro años	322,363
De cuatro a cinco años	330,422
Más de cinco años	136,210
	1,709,671

Depósitos recibidos de clientes
Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a los depósitos recibidos de clientes por valor de US$49,891, 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.

13. Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo

Cuotas de participación

Un resumen del patrimonio del Fondo se presenta a continuación:

	Cuotas de participación			
	Autorizadas		Emitidas	
	Cantidad	Monto	Cantidad	Monto
Saldo al 31 de diciembre de 2024	100,000	100,000,000	5,039	5,039,000

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.

Al 31 de diciembre de 2024, los aportes del Fondo están representados por 5,039 cuotas con un valor de US$998.958868 equivalentes al valor neto del Fondo de US$5,033,754. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor de los activos netos entre el número de cuota emitidas.

Utilidad básica por cuota

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo el resultado del período por el número promedio ponderado de cuotas de participación en emisión durante el período. Durante el período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	2024
Beneficio del período	4,688
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el período	262.30
Utilidad básica por cuota	17.87

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

14. Gastos generales y administrativos

	2024
Honorarios y otros servicios (a)	10,235
Comisión por administración (Notas 10 y 15)	2,482
Seguros	385
Comisión por mantenimiento (Nota 15)	81
	13,183

a) Incluye los honorarios de los auditores externos del Fondo por la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 por US$7,600.

15. Compromisos

a) El Fondo paga a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A., una comisión por administración ascendente al 1.50% anual sobre el valor de patrimonio diario. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante el período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024, el Fondo reconoció gastos por este concepto por US$81, los cuales se presentan como parte de los gastos generales y administrativos en el estado de resultados.

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 el período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US$2,482, los cuales se incluyen dentro de los gastos generales y administrativos en el estado de resultados.

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. Durante el período del 16 de diciembre de 2024 al 31 de diciembre de 2024, no hubo gastos por este concepto.

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 Normas de Contabilidad 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, S. A.

17. Hechos posteriores

Posterior al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no ha presentado eventos posteriores relevantes con impacto en sus operaciones que afecten las cifras al 31 de diciembre de 2024.