

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Informe de los auditores independientes y  
Estados financieros  
31 de diciembre de 2021

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria  
Dólares Popular  
Índice  
31 de diciembre de 2021

---

	<b>Página(s)</b>
<b>Informe de los auditores independientes</b>	1-4
<b>Estados financieros</b>	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios en el valor neto del fondo	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-27



## Informe de los auditores independientes

A los Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado  
Renta Inmobiliaria Dólares Popular y a la Administradora  
de Fondos de Inversión Popular, S. A.

### **Nuestra opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular (en adelante “el Fondo”) al 31 de diciembre de 2021, 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 2021;
- el estado de resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el valor neto 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 (ICPARD) que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana. Hemos cumplido con 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 Renta  
Inmobiliaria Dólares Popular y a la Administradora  
de Fondos de Inversión Popular, S. A.

Página 2

### Asuntos clave de la auditoría

Son asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron lo más significativo 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.

<b>Asuntos clave de auditoría</b>	<b>Forma en la cual nuestra Auditoría abordó los asuntos</b>
<p><u>Valuación de las propiedades de inversión</u></p> <p>La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un área de énfasis para la auditoría del Fondo ya que es dependiente de estimaciones y supuestos.</p> <p>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 2021 a US\$40.2 millones, que representan 77% del valor neto del Fondo.</p> <p>El Fondo utiliza un tasador independiente para determinar el valor razonable al cierre del año, utilizando el enfoque de mercado de precios comparables para los terrenos y el enfoque de costo para los inmuebles.</p> <p><i>(Ver más detalle en notas 2.6, 3.3, 8 y 14 a los estados financieros).</i></p>	<p>Hemos ejecutado los siguientes procedimientos de auditoría a las propiedades de inversión:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Obtuvimos los informes de valoración del tasador, evaluamos los supuestos claves y las metodologías utilizadas en las valoraciones.</li><li>- Para algunos de los supuestos utilizados en las valoraciones, cotejamos las variables utilizadas con información externa disponible.</li><li>- Cotejamos los valores razonables reportados por los tasadores independientes con los valores contabilizados al 31 de diciembre de 2021.</li><li>- Evaluamos la competencia, independencia y objetividad de los tasadores.</li><li>- 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.</li></ul>

### Otra información

La gerencia es responsable por la otra información. La otra información comprende el informe de gestión anual (pero no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos). Se espera que el informe de gestión anual esté disponible en una fecha posterior a la 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.



A los Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Renta  
Inmobiliaria Dólares Popular y a la Administradora  
de Fondos de Inversión Popular, S. A.

Página 3

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible 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 gestión anual, si concluimos que existe un error material en el mismo, debemos 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 de la 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 Renta  
Inmobiliaria Dólares Popular y a la Administradora  
de Fondos de Inversión Popular, S. A.

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 actual 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.

A stylized, handwritten signature of PricewaterhouseCoopers in a dark ink color.

No. de registro en la SIV: SVAE-006

21 de abril de 2022

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Estado de situación financiera

Al 31 diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

	Notas	31 de diciembre de 2021	2020
<b>Activos</b>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 6 y 13	7,211,405	9,908,198
Intereses por cobrar	5, 6, 7 y 13	30,918	62,176
Instrumentos financieros			
A valor razonable con cambios en resultados	5, 7 y 14	5,901,683	3,029,422
Otros activos		<u>11,536</u>	<u>11,345</u>
Total activos corrientes		13,155,542	13,011,141
Propiedades de inversión	8 y 14	<u>40,262,841</u>	<u>39,886,205</u>
Total activos		<u>53,418,383</u>	<u>52,897,346</u>
<b>Pasivos</b>			
Pasivos corrientes			
Acumulaciones y otros por pagar	5, 9 y 13	705,956	705,182
Pasivos no corrientes			
Depósitos de arrendamientos por pagar	5 y 13	<u>625,600</u>	<u>628,932</u>
Total pasivos		<u>1,331,556</u>	<u>1,334,114</u>
Valor neto del fondo	10		
Aportes recibidos		50,000,000	50,000,000
Valor pagado en exceso		797,894	797,894
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>1,288,933</u>	<u>765,338</u>
Valor neto del fondo		<u>52,086,827</u>	<u>51,563,232</u>
Total pasivos y valor neto del fondo		<u>53,418,383</u>	<u>52,897,346</u>

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

**Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular**  
Estado de resultados integrales  
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021  
(Cifras expresadas en dólares americanos)

	Notas	Año terminado el 31 de diciembre de	
		2021	2020
<b>Ingreso</b>			
Ingreso por arrendamiento	12	2,904,393	2,820,488
Ingreso por reembolso de póliza de seguro		20,410	22,075
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, neto	8	<u>376,636</u>	<u>614,786</u>
Total ingresos		<u>3,301,439</u>	<u>3,457,349</u>
<b>Gastos</b>			
Comisión por administración	11	(779,036)	(724,623)
Servicios profesionales		(33,251)	(42,525)
Comisión por intermediación y mantenimiento		(37,901)	(37,752)
Otros gastos		(21,652)	(24,714)
Diferencia en cambio, neta		<u>(4,050)</u>	<u>518</u>
Total gastos		<u>(875,890)</u>	<u>(829,096)</u>
<b>Ingresos (gastos) financieros</b>			
Intereses financieros	6 y 7	273,564	393,704
Resultado neto por valoración de instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados		174,608	(23,328)
Intereses depósitos de arrendamiento		(21,702)	(20,647)
Gastos financieros		<u>(424)</u>	<u>(395)</u>
		<u>426,046</u>	<u>349,334</u>
<b>Ganancia neta</b>		<u><u>2,851,595</u></u>	<u><u>2,977,587</u></u>

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



**Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular**  
 Estado de cambios en el valor neto del Fondo  
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021  
 (Cifras expresadas en dólares americanos)

	<b>Notas</b>	<b>Aportes recibidos</b>	<b>Valor pagado en exceso</b>	<b>Rendimientos pendientes de distribuir</b>	<b>Total valor neto del Fondo</b>
Saldos al 1 de enero de 2020		50,000,000	797,894	115,751	50,913,645
Ganancia neta		-	-	2,977,587	2,977,587
Dividendos declarados	10	-	-	(2,328,000)	(2,328,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		50,000,000	797,894	765,338	51,563,232
Ganancia neta		-	-	2,851,595	2,851,595
Dividendos declarados	10	-	-	(2,328,000)	(2,328,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2021		<u>50,000,000</u>	<u>797,894</u>	<u>1,288,933</u>	<u>52,086,827</u>

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

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

## Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

		Año terminado el 31 de diciembre de	
	Notas	2021	2020
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>			
Cobro recibido de arrendatarios		2,899,770	2,817,530
Adquisición de instrumentos financieros		(2,697,653)	-
Pagos realizados a proveedores y otros		(875,731)	(805,789)
Intereses cobrados		304,821	377,483
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación		<u>(368,793)</u>	<u>2,389,224</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>			
Dividendos pagados	10	<u>(2,328,000)</u>	<u>(2,328,000)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(2,328,000)</u>	<u>(2,328,000)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(2,696,793)</u>	<u>61,224</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>9,908,198</u>	<u>9,846,974</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>		<u>7,211,405</u>	<u>9,908,198</u>

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

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

---

## 1. Entidad

El Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular (en adelante “el Fondo”) es un fondo de inversión cerrado domiciliado y constituido bajo las leyes de República Dominicana. La dirección de su oficina es la Avenida Lope de Vega No. 44, piso 3, Santo Domingo, República Dominicana. El Fondo inició sus operaciones el 9 de octubre de 2017 con una duración de 10 años que vencen el 9 de octubre de 2027.

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

La Administradora fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (en lo adelante “SIMV”) con el No. SIVAF-007, mediante la Segunda Resolución expedida el 3 de diciembre de 2013.

La SIMV certificó la inscripción en el Registro de Mercado de Valores y Productos del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular con el No. SIVFIC-017, autorizado mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores expedida el 27 de septiembre de 2016. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en lo adelante “BVRD”) bajo el No. BV1708-CP0011. Asimismo, están registradas en CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. (en adelante “CEVALDOM”), con el cual se tienen contratados los servicios de custodia, registro, transferencia, compensación y liquidación de valores.

El objeto del Fondo es conservar el capital de los activos del fondo de inversión cerrado y generar rendimientos para sus aportantes, sean éstos personas físicas o jurídicas, con apego al principio de distribución de riesgos. En este sentido, el Fondo busca invertir en un portafolio diversificado, compuesto por bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener plusvalías provenientes de su venta. El Fondo busca reducir el riesgo del negocio inmobiliario, evitando la concentración geográfica, de un sólo proyecto, o por tamaño de los mismos. El Fondo busca priorizar la inversión en aquellos inmuebles que sean utilizables por el mayor número de agentes económicos, provenientes de distintas áreas de la economía.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión el 13 de abril de 2022 por el Consejo de Administración de la Administradora.

## 2. Bases de preparación de los estados financieros

### 2.1 Base de presentación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF) sobre la base del costo histórico, excepto por los activos financieros y las propiedades de inversión que son medidos a valor razonable. El Fondo no presenta estado de otros resultados integrales porque no tuvo transacciones de esa naturaleza por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

---

La Administradora del Fondo prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de esta evaluación, la Administradora 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 no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que el Fondo no tiene la habilidad para continuar como negocio en marcha.

Las principales políticas contables aplicadas por el Fondo en la preparación de estos estados financieros se indican a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente por los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

## **2.2 Moneda funcional y de presentación**

Sobre el análisis efectuado por la gerencia de la Administradora, respecto a las NIIF, específicamente la NIC 21 - Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, la moneda funcional y de presentación es el dólar estadounidense (US\$), que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Ver Nota 3.1.

## **2.3 Saldos y transacciones en moneda extranjera**

Los activos y pasivos en moneda diferente a dólares estadounidenses se traducen a la moneda funcional del Fondo (dólares estadounidenses) a la tasa de cambio de cierre (tasa de compra) del Banco Central de la Republica Dominicana (en adelante "BCRD"), que se considera representativo del mercado a esa fecha. Las transacciones en moneda extranjera se reconocen a la tasa de cambio de la fecha en que ocurren. Las diferencias resultantes de la traducción de los activos y pasivos y liquidación de las transacciones se registran como ganancia o pérdida en cambio de moneda extranjera en el renglón de ingresos financieros en el estado de resultados integrales.

La tasa de cambio usada para convertir a moneda funcional la moneda extranjera fue RD\$57.5451: US\$1 (2020: RD\$58.3259: US\$1).

## **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo en caja, depósitos en instituciones de intermediación financiera con vencimientos originales de tres meses o menos que sean fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetas a riesgos insignificantes de cambios de valor, presentados en el estado de situación financiera.

## **2.5 Instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y de un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad. Los instrumentos financieros son reconocidos cuando el Fondo tiene los derechos o las obligaciones contractuales de recibir o pagar los beneficios y riesgos del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fondo cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

---

## Clasificación

La clasificación depende del modelo de negocio del Fondo para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo. El Fondo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

## Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros disponibles para comercialización son aquellos valores mantenidos por el Fondo con la intención de obtener ganancias derivadas de las fluctuaciones en sus precios. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse o redimirse en el corto plazo. Los cambios en el valor razonable se registran como un ingreso o gasto financiero en el estado de resultados integrales, según corresponda.

## Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estas obligaciones se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

## Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) el Fondo ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y (iii) el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, se ha transferido el control del activo.

## Pasivos financieros

Los pasivos financieros comprenden las acumulaciones y otros por pagar, y son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

## Baja de pasivos financieros

Estos pasivos son dados de baja por el Fondo cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fondo procede a cancelar el original y reconoce un nuevo pasivo; si surge alguna diferencia por este reemplazo es reconocido en los resultados del período en que ocurre.

## **2.6 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son valuadas a su valor razonable y corresponden a los bienes inmuebles mantenidos por el Fondo para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos desocupados. Los cambios en los valores razonables se presentan en el estado de resultados integrales.

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

---

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40 el Fondo valúa las propiedades de inversión con base en una tasación hecha por un perito independiente con suficiente experiencia en la localidad y en las clases de propiedades de inversión objeto de la valoración al menos una vez al año. El perito utiliza el enfoque de mercado para actualizar el valor razonable de los terrenos y el enfoque de costo para actualizar el valor razonable de las edificaciones. Mediante el enfoque de mercado, el perito determina el valor razonable con base en los precios de oferta de propiedades comparables en el mercado y mediante el enfoque de costo determina los costos de construcción de las mejoras, ambos enfoques son ajustados por las diferencias en naturaleza, ubicación y condición del activo específico.

El importe en libros de las propiedades de inversión se da de baja cuando éstas han sido enajenadas o cuando son permanentemente retiradas de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su disposición. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o disponer una propiedad de inversión es reconocida en el estado de resultados integrales en el período en el cual se retira o enajena.

## 2.7 Deterioro en el valor de los activos

### Activos financieros

El Fondo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus activos a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende, si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. La Nota 5.1 explica la exposición del Fondo al riesgo de crédito. Para los intereses por cobrar, el Fondo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se contabilicen desde el reconocimiento inicial del interés por cobrar.

Entre la evidencia de pérdida por deterioro del valor se pueden incluir indicaciones de que los emisores o un grupo de emisores está experimentando dificultades financieras importantes, impagos o retrasos en el pago de los intereses o el principal, la probabilidad de que entrarán en una situación de insolvencia o en cualquier otra situación de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución susceptible de valoración en los flujos futuros de efectivo estimados, tales como cambios en las condiciones de pago o en las condiciones económicas que se correlacionan con impagos.

El valor en libros de un activo financiero se reduce directamente por la pérdida por deterioro. El reverso de una pérdida por deterioro ocurre solo si puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido. La pérdida por deterioro reconocida previamente es reversada a través de resultados en la medida que el valor en libros del activo financiero a la fecha en que la pérdida por deterioro sea reversada, no exceda el monto del costo amortizado que habría tenido si no se hubiera reconocido pérdida por deterioro alguna.

### Activos no financieros

El Fondo evalúa a la fecha de los estados financieros si existen indicadores de deterioro para aquellos activos que tienen vida útil definida. De existir, se estima su valor recuperable. El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y el valor razonable, menos los costos de venta.

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

---

El valor de uso es determinado con base a los flujos de efectivo de caja descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento que refleje la evaluación actual del mercado y el valor del dinero en el tiempo, así como el riesgo asociado al activo. Para evaluar el deterioro, son segregados los activos cuyo uso genera flujos de efectivo continuo de aquellos que no lo generan. Si el valor recuperable es menor que el valor en libros, se reconoce una pérdida por deterioro, la cual es cargada a los resultados del período.

## 2.8 Valor neto del Fondo

Las cuotas emitidas se clasifican dentro del valor neto del Fondo. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor neto del Fondo entre el número de cuotas colocadas.

## 2.9 Acumulaciones y otros por pagar

Las acumulaciones y otros por pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso normal del negocio. Estas cuentas se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento de un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

## 2.10 Reconocimiento de ingresos y gastos

### Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión se miden por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir. Los ingresos provenientes de estos arrendamientos, de acuerdo con la tarifa establecida en el contrato, son reconocidos de 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.

### Ingresos por reembolsos de pólizas de seguro

Los ingresos por reembolsos de pólizas de seguro comprenden las pólizas de seguro del Complejo Scotiabank Winston Churchill pagadas por el Fondo y facturadas al cliente para su reembolso. Estos ingresos de acuerdo con la tarifa establecida en el contrato, son reconocidos de forma lineal a lo largo del plazo de los arrendamientos.

### Ingresos financieros

Los ingresos financieros se reconocen y devengan diariamente, sobre la base de acumulación aplicando el método de tasa de interés efectiva, comprenden principalmente los ingresos por intereses sobre los equivalentes de efectivo e inversiones en activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Los ingresos por intereses son incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados integrales.

Las ganancias o pérdidas en la venta de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de cada transacción.

Los resultados por valoración de instrumentos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos en resultados sobre la base de lo devengado, en función de los cambios que experimenta el valor razonable de dichos instrumentos.

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

---

## Gastos

El Fondo reconoce los gastos sobre la base de acumulación.

### **2.11 Impuesto sobre la renta**

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta por considerarse un vehículo neutro fiscalmente, acorde a lo indicado en la Norma General No. 05-2013 de la Dirección General de Impuestos Internos. Sin embargo, el Fondo debe realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto sobre la Renta, a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

### **2.12 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. El Administrador del Fondo es el responsable de asignar los recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operativos. El Fondo ha determinado que existe un sólo segmento operativo para la administración de inversiones y toma de las decisiones estratégicas.

## **3. Uso de juicios y estimados**

El Fondo hace estimados y asunciones que afectan los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias. La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros y los estimados que pueden causar un ajuste importante en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año incluyen los siguientes:

### **3.1 Moneda funcional**

La moneda funcional se determina con base a la moneda del entorno económico principal en el que opera una entidad, para lo cual las NIIF establecen indicadores primarios y secundarios que forman la base de la evaluación. La determinación de la moneda funcional requiere de un juicio de la gerencia y es impulsado por los hechos y circunstancias. Además, la determinación de la moneda funcional es una evaluación continua y debe ser revaluada cuando hay cambios significativos de los hechos económicos subyacentes, transacciones, eventos y condiciones.

La Moneda funcional del Fondo es el dólar estadounidense debido a que refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por el Fondo. La adopción del dólar estadounidense como moneda funcional se fundamentó en que los precios de arrendamientos están denominados y pactados en dicha moneda, las emisiones de valores del Fondo, las compras de propiedades de inversión y la contratación de servicios están establecidos en dólares estadounidenses y los flujos de efectivo de sus actividades relevantes ocurren en dólar estadounidense.



# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

---

## 3.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El Fondo utiliza los servicios de una proveedora de precios autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana para la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Productos, que considera datos observables disponibles en el mercado, tomando como referencia los precios de transacciones recientes y cuando no existe dicha información, considera los últimos precios conocidos para instrumentos similares. Cuando la proveedora determina que no existen transacciones suficientes para asignar el valor razonable, la misma aplica técnicas de valor presente utilizando curvas de tasa de rendimiento del mismo título o títulos comparables.

Los valores razonables de instrumentos financieros de nivel 2 que fueron valuados utilizando técnicas de valoración apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existen datos suficientemente disponibles (datos observables) para medir el valor razonable, es revelado en la Nota 14. Las estimaciones de valores razonables se determinan de acuerdo con la jerarquía de los tres niveles de valor razonable que reflejan la importancia de las variables utilizadas en la medición. La determinación de lo que se constituye como “observable” requiere un juicio significativo. En este juicio, se consideran como datos observables aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

## 3.3 Valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se deriva del costo de reposición estimado de los inmuebles y el valor de transacciones comparables en el mercado para el caso de los terrenos. El valor razonable es basado en una valoración realizada por tasadores independientes que poseen una licencia de tasación reconocida y tienen experiencia reciente en la tasación de propiedades similares.

## 4. Cambios en las políticas contables y divulgaciones

Las normas, interpretaciones o enmiendas emitidas, pero que no han entrado en vigor al 31 de diciembre de 2021, se describen a continuación. El Fondo tiene la intención de adoptarlas cuando entren en vigor, si aplican.

Normativa	Descripción	Fecha de adopción
NIIF 17 - Contratos de seguros (incluyendo enmienda de junio de 2020)	Esta norma deroga a la NIIF 4. Aplica para todos los tipos de contratos de seguros sin importar el tipo de entidades que los emite y ciertas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional, sin embargo, aplican algunas excepciones a este alcance.	01/01/2023 la aplicación anticipada es permitida
Enmiendas NIC 16 - Propiedad, planta y equipo – Ingresos antes del uso previsto	Esta enmienda modifica los costos directamente atribuibles al activo. La misma aclara la contabilización de ingresos devengados antes que el activo opere de la forma prevista por la Administración.	01/01/2022 la aplicación anticipada es permitida

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

---

<b>Normativa</b>	<b>Descripción</b>	<b>Fecha de adopción</b>
Enmiendas NIC 37 - Contratos onerosos-costos para cumplir un contrato	Esta enmienda clarifica los costos que aplican para cumplir contratos considerados onerosos y que pueden ser incluidos en la provisión.	01/01/2022 la aplicación anticipada es permitida
Enmiendas NIC 1 – Presentación de estados financieros y presentación de práctica de la NIIF 2, sobre juicios sobre materialidad o importancia relativa	Esta enmienda requiere que las empresas revelen la información de políticas contables materiales en lugar de políticas contables significativas. Las modificaciones a declaración de práctica de la NIIF 2 proporcionan orientación sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a las revelaciones de políticas contables.	01/01/2023 la aplicación anticipada es permitida
Enmiendas NIC 1 - Clasificación de pasivos en corrientes y no corrientes	Esta enmienda modifica las condiciones para clasificar los pasivos en corrientes y no corrientes, y clarifica el derecho a diferir pasivos y las compensaciones.	01/01/2023 la aplicación anticipada es permitida

Estas normas, interpretaciones o enmiendas están bajo evaluación y no se espera aplicación anticipada, ni cambios.

No hay otras normas que aún no sean efectivas y de las que se podría esperar tengan un impacto significativo para el Fondo en los períodos de reporte, actuales o futuros, y en transacciones futuras previsibles.

## 5. Administración del riesgo

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos tipos de riesgos que están asociados con los instrumentos financieros y los mercados en los que invierte:

- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

La Administradora del Fondo ha establecido una estructura conformada por capital especializado, cuya finalidad es gestionar integral y eficientemente los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo.

La gestión del riesgo se basa en las mejores prácticas internacionales y está orientada a crear una ventaja competitiva sostenible pues permite la toma de decisiones oportunas. El área de gestión de riesgos del Fondo, conformada por la Gerencia de Monitoreo de Riesgo, es responsable de la medición y análisis del riesgo, de la verificación del cumplimiento de las políticas y límites asignados, así como del desarrollo e implementación de nuevas metodologías y herramientas para la gestión del riesgo y el fortalecimiento de las existentes.

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

Respecto a la gestión del riesgo operacional se ha adoptado un sistema de administración de este riesgo que está compuesto por políticas, metodologías y herramientas que permiten la identificación, medición, monitoreo y mitigación de los riesgos operacionales a los que se encuentran expuestos la totalidad de procesos del Fondo.

A continuación, se presentan los riesgos a los cuales está expuesto el Fondo.

## 5.1 Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de pérdida financiera del Fondo si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no cumplan con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de los equivalentes de efectivo, los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados y los intereses por cobrar.

Con el fin de mitigar este riesgo, el Fondo sólo puede invertir en títulos de emisores aprobados en su prospecto y reglamento.

### 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:

	2021	2020
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>		
Calificación crediticia local – Feller Rate AA+	906,402	268,858
Calificación crediticia local – Pacific A- (dom)	2,300,000	-
Calificación crediticia local – Pacific BBB+ (dom)	-	6,839,340
Calificación crediticia local – Pacific A-(dom)	4,005,003	-
Calificación crediticia local – Pacific BBB+ (dom)	-	2,800,000
	<u>7,211,405</u>	<u>9,908,198</u>
<b>Intereses por cobrar</b>		
<u>Sobre equivalentes de efectivo</u>		
Calificación crediticia local – Pacific A-(dom)	3,129	-
Calificación crediticia local – Pacific BBB+ (dom)	-	40,096
<u>Intereses por cobrar sobre instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</u>		
Calificación crediticia local – Feller Rate AAA	22,080	-
Calificación crediticia local – Feller Rate AA	-	22,080
Calificación crediticia local - Feller Rate A+	5,154	-
Calificación crediticia local - Feller Rate A	555	-
	<u>30,918</u>	<u>62,176</u>
<b>Instrumentos financieros</b>		
<u>Medidos a valor razonable con cambios en resultados</u>		
Calificación crediticia local – Feller Rate AAA	3,133,774	-
Calificación crediticia local – Feller Rate AA	-	3,029,422
Calificación crediticia local - Feller Rate A+	1,457,619	-
Calificación crediticia local - Feller Rate A	1,310,290	-
	<u>5,901,683</u>	<u>3,029,422</u>

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

## 5.2 Riesgo de liquidez

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

El Fondo monitorea la liquidez de efectivo acorde a sus necesidades y objetivos de inversión, la liquidez se mantendrá invertida hasta en un 100% en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional, con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión "BBB-".

El Fondo es consciente de las implicaciones de los riesgos de liquidez, por lo cual mantiene niveles adecuados de efectivo. Este monitorea su riesgo de liquidez a través del vencimiento de los pasivos financieros y realiza proyecciones de sus flujos de efectivos operacionales.

Los vencimientos contractuales de los pasivos financieros se presentan a continuación:

	<b>Flujos de efectivo contractual</b>	<b>Seis meses o menos</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
<b>2021</b>				
Acumulaciones y otros por pagar	705,956	705,956	-	705,956
Depósitos de arrendamientos por pagar	625,600	-	625,600	625,600
	<u>1,331,556</u>	<u>705,956</u>	<u>625,600</u>	<u>1,331,556</u>
<b>2020</b>				
Acumulaciones y otros por pagar	705,182	705,182	-	705,182
Depósitos de arrendamientos por pagar	628,932	-	628,932	628,932
	<u>1,334,114</u>	<u>705,182</u>	<u>628,932</u>	<u>1,334,114</u>

Para el repago de estas obligaciones, el Fondo considera la venta de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, con lo cual no se espera incumplir ninguna fecha de vencimiento.

## 5.3 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de cambios en los precios en el mercado, tales como tasas de cambio de monedas extranjeras, precio y tasas de interés que pueden afectar los resultados del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que esta posea.

El objetivo de la política de inversión del Fondo es obtener rendimientos a través de la inversión, principalmente, en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener plusvalías provenientes de su venta, mediante una adecuada diversificación de riesgo del portafolio de inversiones. El portafolio del Fondo deberá estar invertido mínimamente en un 80% en activos inmobiliarios y hasta un 20% del portafolio del Fondo podrá ser invertido en certificados financieros, depósitos a plazo, valores de oferta pública o efectivo depositado en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional reguladas por la Ley Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, y los demás a los que las disposiciones legales o reglamentaria atribuyan de valores negociables.

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

De manera recurrente la Gerencia de Monitoreo de Riesgo monitorea el mercado local, el valor de los activos del portafolio, y datos macroeconómicos de la economía local.

## Exposición al riesgo cambiario

El riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera es el siguiente:

	2021		2020	
	RD\$	US\$	RD\$	US\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	23,859	415	1,452,858	24,909
Acumulaciones y otros por pagar	<u>(2,759,615)</u>	<u>(47,956)</u>	<u>(2,709,502)</u>	<u>(46,455)</u>
Posición neta	<u>(2,735,756)</u>	<u>(47,541)</u>	<u>(1,256,644)</u>	<u>(21,546)</u>

La tasa de cambio utilizada para la conversión de activos y pasivos en moneda diferente al dólar estadounidense fue RD\$57.5451: US\$1 (2020: RD\$58.3259: US\$1).

Un aumento o disminución de un 10% en el tipo de cambio del dólar estadounidense, aumentaría o disminuiría el resultado y el valor neto del Fondo en US\$4,754 (2020: US\$2,155).

## Exposición al riesgo de tasa de interés

La exposición a riesgo de tasa de interés refleja el riesgo asociado a movimientos adversos en las tasas de interés de mercado. Dicha exposición debe ser medida por las entidades de manera separada para las posiciones en moneda legal y en moneda extranjera.

Los instrumentos financieros del Fondo que están expuestos a riesgo de tasa de interés son como sigue:

	2021	2020
<b>Instrumentos de tasa fija</b>		
<u>Activos financieros</u>		
Equivalentes de efectivo	6,305,003	9,639,340
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	<u>5,901,683</u>	<u>3,029,422</u>
	<u>12,206,686</u>	<u>12,668,762</u>

La totalidad de estos instrumentos está bajo contratos a tasas fijas hasta su vencimiento, por lo que no están expuestos al riesgo de cambios en la tasa de interés.

## Exposición al riesgo de precio

La exposición a riesgo de precio refleja el riesgo asociado a movimientos adversos en los precios de mercado de los instrumentos financieros medidos a valor razonable mantenidos por el Fondo.

Los instrumentos financieros del Fondo que están expuestos a riesgo de precio son como sigue:

	2021	2020
<b>Instrumentos financieros medidos a valor razonable</b>		
Títulos y valores de deuda		
Dominican Power Partners LDC	3,133,774	3,029,422
Empresa Generadora de Electricidad ITABO, S.A.	1,457,619	-
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores LARIMAR I	<u>1,310,290</u>	<u>-</u>
	<u>5,901,683</u>	<u>3,029,422</u>

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

El resultado es sensible a mayores o menores ingresos por valoración provenientes de títulos de deuda e instrumentos patrimoniales por cambios en los precios de mercado. En caso de un incremento o una disminución de 300 puntos básicos en los precios tendría un aumento o una reducción en los resultados del período y en el valor neto del Fondo por US\$90,883 (2019: US\$91,583).

## 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo comprenden lo siguiente:

	2021	2020
Efectivo en banco (a)	906,402	268,858
Equivalentes de efectivo (b)	<u>6,305,003</u>	<u>9,639,340</u>
	<u>7,211,405</u>	<u>9,908,198</u>

(a) El efectivo depositado en cuentas bancarias devenga un interés basado en las tasas diarias negociadas con el banco correspondiente. El Fondo devengó ingresos por intereses por este concepto ascendentes a US\$223 (2020: US\$98).

(b) Corresponde a certificados de depósito emitidos por bancos múltiples locales, con plazo de menos de tres meses y devengan una tasa de interés anual entre 1.10% y 2.35% (2020: entre 0.80% y 2%). Los intereses devengados por este concepto ascienden a US\$95,811 (2020: US\$220,912). Asimismo, existen intereses por cobrar por US\$3,129 (2020: US\$40,096).

No existen restricciones sobre el efectivo disponible al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

## 7. Instrumentos financieros

	2021	2020
<u>Medidos a valor razonable con cambios en resultados</u>		
Títulos y valores de deuda		
Dominican Power Partners LDC (a)	3,133,774	3,029,422
Empresa Generadora de Electricidad ITABO, S.A. (b)	1,457,619	-
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores LARIMAR I (c)	<u>1,310,290</u>	<u>-</u>
	<u>5,901,683</u>	<u>3,029,422</u>

(a) Corresponden a bonos corporativos que devengan intereses a tasas anuales entre de 5.90% y 6.25%. El Fondo reconoció ingresos por intereses ascendentes a US\$171,821 (2020: US\$172,694), incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados integrales.

Los intereses por cobrar por este concepto ascienden a US\$22,080 en el 2021 y 2020.

(b) Corresponden a bonos corporativos que devengan intereses a una tasa anual de 5.65%. El Fondo reconoció ingresos por intereses ascendentes a US\$5,154, incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados integrales.

Los intereses por cobrar por este concepto ascienden a US\$5,154.

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

(c) Corresponde a fideicomiso de renta fija que devenga intereses a tasas anuales de 5.15%. El Fondo reconoció ingresos por intereses ascendentes a US\$555, incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados integrales.

Los intereses por cobrar por este concepto ascienden a US\$555.

## 8. Propiedades de inversión

	2021	2020
<u>Locales comerciales en zona metropolitana</u>		
Saldo inicial a valor razonable al 1 de enero	36,762,659	36,085,751
Ajuste del valor razonable	<u>311,401</u>	<u>676,908</u>
Saldo a valor razonable al 31 de diciembre	<u>37,074,060</u>	<u>36,762,659</u>
<u>Locales comerciales en el interior del país</u>		
Saldo inicial al 1 de enero	3,123,546	3,185,668
Ajuste del valor razonable	<u>65,235</u>	<u>(62,122)</u>
Saldo a valor razonable al 31 de diciembre	<u>3,188,781</u>	<u>3,123,546</u>
Total propiedades de inversión a valor razonable	<u>40,262,841</u>	<u>39,886,205</u>

## 9. Acumulaciones y otros por pagar

	2021	2020
Dividendos por pagar	582,000	582,000
Comisión por pagar (Nota 11)	66,884	66,225
Impuesto sobre la transferencia de bienes industrializados y servicios	42,748	40,964
Otros	<u>14,324</u>	<u>15,993</u>
	<u>705,956</u>	<u>705,182</u>

## 10. Valor neto del Fondo

### 10.1 Aportes recibidos

El Fondo está compuesto por 50,000 cuotas autorizadas, las cuales están emitidas en su totalidad al 31 de diciembre de 2021, con un valor nominal de US\$1,000 cada una y un valor pagado en exceso por los aportantes por US\$797,894, para un total de aportes de US\$50,797,894. El valor neto del Fondo es de US\$52,086,827 (2020: US\$51,563,232) con un valor cuota de US\$1,042 (2020: US\$1,031).

### 10.2 Dividendos declarados y/o pagados

El Fondo declaró dividendos a sus aportantes por US\$2,328,000 (2020: US\$2,328,000) de los cuales se pagaron en efectivo US\$1,746,000 (2020: US\$1,746,000). Los dividendos declarados por cuota fueron de US\$11.64 (2020: 11.64) y fueron pagados trimestralmente. Los dividendos pendientes por pagar en 2020 fueron pagados en efectivo en el 2021 por un valor de US\$582,000.

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

---

## 11. Saldos y transacciones con la Administradora

Los saldos y transacciones con la Administradora se detallan a continuación:

	2021	2020
<u>Saldos por pagar</u>		
Comisión por administración	66,884	66,225
<u>Transacciones</u>		
Comisión por administración (a)	779,036	724,623

(a) A partir del 16 de marzo 2020, esta comisión es de 1.5% anual del valor del activo neto administrado.

## 12. Compromisos

### Servicios establecidos por ley

De acuerdo con la Ley No. 249-17 que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, las bolsas de valores están autorizadas a cobrar una comisión por los gastos incurridos en el mantenimiento, mejoras y ampliaciones de las emisiones registradas. En el reglamento interno del Fondo se contempla el porcentaje de 0.003% sobre el total de las emisiones a ser pagado a la BVRD de acuerdo con el tarifario ofrecido por ésta. El gasto por este concepto ascendió a US\$18,287 (2020: US\$18,287) y se presenta como comisión por intermediación y mantenimiento en el estado de resultados integrales.

De acuerdo con la Ley No. 249-17, CEVALDOM está autorizado a cobrar una comisión anual por el total de aportes recibidos por el Fondo y una comisión mensual por el concepto de custodia de valores. En el reglamento interno del Fondo se contempla el porcentaje de 0.0061% sobre los aportes recibidos, respectivamente, a ser pagado a CEVALDOM de acuerdo con el tarifario ofrecido por esta. Adicionalmente, el reglamento interno del Fondo contempla el pago por concepto de comisión de pago de dividendos de RD\$500 por cada millón pagado. Los gastos por estos conceptos ascendieron a US\$3,413 (2020: US\$3,343) y se presentan como comisión por intermediación y mantenimiento en el estado de resultados integrales.

El Fondo tiene la obligación, según indica la Ley No. 249-17, de contratar los servicios de los representantes de la masa de aportantes. Su designación inicialmente es realizada por la sociedad administradora de fondos de inversión mediante la suscripción del contrato con dicho representante. Representa a la masa de aportantes de fondos de inversión cerrados y actúa en defensa de los intereses de dichos aportantes. El Fondo contrata los servicios de la firma BDO Auditoría, S.R.L. El gasto por este concepto fue de US\$8,873 (2020: US\$6,292) y se presenta como servicios profesionales en el estado de resultados integrales.

### Arrendamientos operativos no cancelables – el Fondo como arrendador

El Fondo mantiene un contrato de arrendamiento operativo no cancelable con un banco relacionado a la Administradora de varios locales comerciales con vencimiento de nueve años y 34 semanas. El contrato de arrendamiento tiene cláusula de renovación. En la renovación los términos de los arrendamientos son renegociados.



# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

Los términos del contrato incluyen el incremento del arrendamiento cada dos años con base al promedio de cinco años precedentes que arroje el índice de inflación de precio de los Estados Unidos de América, con un aumento mínimo anual del 1.75% y máximo del 2%. A partir del tercer año de vigencia del contrato, el Fondo o el arrendatario, podrán poner fin al contrato por mutuo acuerdo. A partir del quinto año de vigencia, el arrendatario tendrá la facultad de cancelar de forma unilateral, mediante notificación por escrito con un año de antelación. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad de 12 cuotas de alquiler.

Los ingresos por arrendamiento derivados de este contrato ascendieron a US\$716,092 (2020: US\$715,051).

Adicionalmente, el Fondo mantiene un contrato de arrendamiento operativo no cancelable con Scotiabank República Dominicana, S. A. – Banco Múltiple del Complejo Scotiabank Winston Churchill con vencimiento de 10 años. El contrato de arrendamiento tiene cláusula de renovación. En la renovación los términos de los arrendamientos son renegociados. Los términos del contrato incluyen el incremento del arrendamiento a partir del segundo año de vigencia del plazo inicial y de manera anual con base a la tasa porcentual del índice de inflación de precio de los Estados Unidos de América, con relación al monto de la renta básica del año anterior.

Los ingresos por arrendamiento derivados de este contrato ascendieron a por US\$2,188,301 (2020: US\$2,105,437).

Las propiedades de inversión son arrendadas como arrendamientos operativos a largo plazo con rentas pagaderas mensualmente.

Los pagos mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables de propiedades de inversión son:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
No mayor a un año	2,972,645	2,796,497
Mayor a un año y menor a 5 años	15,279,853	14,549,216
Mayor a 5 años	<u>3,601,225</u>	<u>6,007,362</u>
	<u>21,853,723</u>	<u>23,353,075</u>

## 13. Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

A continuación, se muestran los montos registrados en libros y los estimados del valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo que no están presentados a su valor razonable:

	<b>2021</b>		<b>2020</b>	
	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,211,405	7,211,405	9,908,198	9,908,198
Intereses por cobrar	<u>30,918</u>	<u>30,918</u>	<u>62,176</u>	<u>62,176</u>
	<u>7,242,323</u>	<u>7,242,323</u>	<u>9,970,374</u>	<u>9,970,374</u>

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

	2021		2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros				
Acumulaciones y otros por pagar	705,956	705,956	705,182	705,182
Depósitos de arrendamientos por pagar	625,600	625,600	628,932	628,932
	<u>1,331,556</u>	<u>1,331,556</u>	<u>1,334,114</u>	<u>1,334,114</u>

## 14. Valor razonable de los instrumentos financieros y las propiedades de inversión

### Instrumentos financieros

El Fondo establece una jerarquía de las técnicas de valoración en función de si el soporte de la técnica de valoración es observable o no observable. Las observables reflejan los datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; las no observables reflejan la hipótesis de mercado según el Fondo. Estos dos tipos de soportes han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 – Precios que se cotizan (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 – Informaciones o datos, diferentes a los precios que se cotizan en mercados activos que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (por ejemplo, los precios) o indirectamente (por ejemplo, derivados de los precios).
- Nivel 3 – Las informaciones del activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (soportes no observables). Este nivel incluye inversiones en acciones e instrumentos de deuda con componentes importantes no observables.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

Para la valoración de los instrumentos financieros descritos en la Nota 7, el Fondo utiliza técnicas de valoración que considera como referencia los precios del mercado publicados por una empresa proveedora de precios autorizada por la SIMV. La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran al valor razonable, clasificados de acuerdo con la jerarquía de valor razonable antes descrita:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>2021</b>				
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados				
Inversiones en títulos de deuda	4,205,402	385,991	-	4,591,393
Inversiones en fideicomisos de renta fija	-	1,310,290	-	1,310,290
	<u>4,205,402</u>	<u>1,696,281</u>	<u>-</u>	<u>5,901,683</u>

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>2020</b>				
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados				
Inversiones en títulos de deuda	<u>3,029,422</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,029,422</u>

## Propiedades de inversión

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo, se tomaron referencias de precios de mercado de terrenos ubicados en la zona, para obtener una media comparada del valor de estos. Esta técnica corresponde al enfoque de mercado, bajo el cual precios y otras informaciones generadas por las transacciones del mercado de activos similares se usan para determinar el valor razonable. Asimismo, para establecer el valor de las edificaciones y mejoras, el Fondo determina los costos de construcción por metro cuadrado los cuales se ajustan por la depreciación y otros elementos. Esta técnica corresponde al enfoque de costo. Para esta medición el Fondo contrata un tasador independiente con experiencia reciente en la tasación de activos similares. Dichas técnicas de valoración clasifican las propiedades de inversión en el Nivel 2.

La composición del valor razonable por cada uno de los locales del Fondo es como sigue:

	2021	2020
Locales 41-AA y 42-AA Bella Vista Mall	1,291,475	1,250,000
Propiedad Centro de los Héroes	1,090,000	1,071,100
Propiedad calle El Sol, Santiago	1,140,000	1,130,250
Propiedad Av. Bolívar 315	1,442,020	1,380,650
Propiedad La Romana	1,417,700	1,370,000
Propiedad San Vicente de Paúl	1,463,550	1,421,810
Propiedad Azua	631,080	623,295
Local 5-A Galerías Naco	681,871	677,000
Propiedad Máximo Gómez	640,145	634,175
Propiedad Villa Consuelo	340,000	337,925
Propiedad Complejo Scotiabank Winston Churchill	<u>30,125,000</u>	<u>29,990,000</u>
	<u>40,262,841</u>	<u>39,886,205</u>

## 15. Información por segmento

El Administrador 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.

El Administrador 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 de inversión del Fondo son diversificadas, con el objetivo de generar incremento significativo de capital a mediano plazo.

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

---

Los reportes internos provistos al Administrador 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.

Durante el año no hubo cambios en el segmento.

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.

## 16. Gestión de capital

El principal objetivo de la gestión de administración del valor neto del Fondo es permitir realizar inversiones inmobiliarias 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. En general, la estrategia primordial es incrementar la cantidad de aportantes, así como las inversiones en inmuebles y generar rendimientos que puedan ser distribuidos entre dichos aportantes.

## 17. Impacto de la Pandemia del COVID-19

La Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró el 11 de marzo de 2020 que el mundo se enfrenta a una pandemia debido a los niveles de propagación y víctimas causados por el virus COVID-19. Con el fin de mitigar y controlar los efectos adversos sobre la salud pública derivados de este virus, los gobiernos de múltiples países, entre ellos República Dominicana, establecieron una serie de medidas que restringen los procesos de movilidad y producción, generando una interrupción en las condiciones normales de la actividad empresarial global.

Durante el año 2020, El Gobierno Dominicano, para atenuar el impacto y apoyar a los sectores afectados por la pandemia, implementó una política económica expansiva, a través de prórrogas para los pagos de impuestos, incremento en el gasto al sector salud y subsidios sociales. En el aspecto monetario, la reducción de la tasa de política monetaria para estimular el crédito y liberalización del encaje legal, generando altos niveles de liquidez. Posteriormente, desde el año 2021, el gobierno puso en marcha el desmonte de estas medidas de manera gradual, reenfocando el gasto del gobierno en avanzar el proceso de vacunación contra el COVID-19. De igual manera, dado que la reactivación económica fue más rápida de lo previsto, el Banco Central de la República Dominicana comenzó el proceso de normalización de su política monetaria en el último trimestre del año 2021, incrementando su tasa de política monetaria en 150 puntos básicos y realizando operaciones de mercado abierto.

El Mercado de Valores no estuvo exento a los efectos de la crisis sanitaria. La incertidumbre en los mercados ocasionó una fuerte depreciación de los Bonos Soberanos, principalmente al inicio de la pandemia, provocando a los inversionistas fuertes pérdidas de capital en sus posiciones.

# Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Cifras expresadas en dólares americanos)

---

Con relación a las operaciones, en el 2020 la Administradora tomó una serie de medidas importantes para evitar los contagios entre los colaboradores, clientes y proveedores, entre las cuales se destacan: implementación del trabajo remoto y la utilización de medios digitales para reuniones e interacción con clientes y proveedores. En el 2021, se hizo la transición al trabajo híbrido, manteniendo a los colaboradores de alto riesgo trabajando 100% remoto mientras que el resto pasó a una fase de 50% presencial y 50% remoto.

Con el objetivo de monitorear los riesgos ocasionados por la pandemia del Covid-19, el Comité de Riesgos definió las siguientes medidas como controles internos adicionales:

- Se realizó un análisis de los contratos de arrendamientos que el fondo mantiene, con especial atención a las cláusulas de Fuerza Mayor para identificar las condiciones y el marco de tiempo bajo los cuales los inquilinos del fondo pudiesen ejecutar estas cláusulas. Ninguna de las empresas inquilinas de este fondo solicitó ejecutar las cláusulas de fuerza mayor dentro del tiempo establecido por contrato ni posteriormente, adicionalmente;
- Se están monitoreando los ratings crediticios de los inquilinos y las instituciones financieras en las cuales el Fondo tiene recursos invertidos, para validar que no haya un deterioro y que caigan por debajo de grado de inversión. Hasta el momento, no se ha evidenciado un deterioro en los ratings de dichas instituciones.
- Los activos subyacentes del Fondo son bienes inmuebles, por lo que no incurrió en pérdidas crediticias u otros efectos adversos sobre sus activos como resultado de la pandemia.

A la fecha de los estados financieros no hemos identificado incertidumbres materiales sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. En la actualidad la economía dominicana está en proceso de recuperación y la administración se mantiene evaluando permanentemente los riesgos e impactos y se están tomando las medidas necesarias para mitigar los mismos.

## 18. Hechos posteriores

La SIMV emitió las resoluciones R-NE-SIMV-2022-01-MV y R-NE-SIMV-2022-04-MV en fecha 30 de marzo y 11 de abril de 2022 respectivamente, estableciendo lineamientos y alternativas de valoración en los fondos de inversión cerrados y abiertos, con una vigencia de seis 6 meses a partir del 30 de marzo de 2022. Incluyen entre otros aspectos lo siguiente:

- Autorizar a las sociedades administradoras de fondos de inversión a la reclasificación de los valores renta fija con calificación de grado de inversión y registrados en el portafolio valuado a valor razonable con cambios en resultados, al portafolio de costo amortizado por el monto equivalente hasta el treinta por ciento 30% del total del portafolio de los fondos de inversión que administren.
- Los valores de renta fija de los fondos de inversión reclasificados al portafolio de costo amortizado podrán regresar a su portafolio de origen para su comercialización, durante la vigencia de las resoluciones, para lo cual se deberá solicitar autorización previa a la Superintendencia del Mercado de Valores.