

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Informe de los auditores independientes y
estados financieros
31 de diciembre de 2018

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria
Dólares Popular
Índice
31 de diciembre de 2018

	Página(s)
Informe de los auditores independientes	1-5
Estados financieros	
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados y otros resultados integrales	7
Estado de cambios en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10-26



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 que se acompañan del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular (en lo adelante “el Fondo”) presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2018, 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 2018;
- El estado de resultados y otros resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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 de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD) que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana, y 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 los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Asuntos clave de auditoría

Valor razonable de las propiedades de inversión

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es considerada un asunto importante de auditoría ya que requiere de la aplicación de juicios para los supuestos utilizados en su determinación. La valoración de las propiedades de inversión es un factor clave del valor neto de los activos y de la rentabilidad del Fondo.

El Fondo posee y gestiona una cartera inmobiliaria conformada por edificios comerciales que se clasifican como propiedades de inversión y se contabilizan a su valor razonable, ascendiendo a US\$10 millones al 31 de diciembre de 2018 y representa el 71% de los activos del Fondo.

El Fondo utiliza un tasador independiente para determinar el valor razonable al cierre del año utilizando el enfoque de mercado para los terrenos y enfoque de costo para los inmuebles.

(Ver más detalle en notas 2.5, 7 y 12 a los estados financieros).

Valuación de activos financieros al valor razonable

Los activos financieros al valor razonable al 31 de diciembre de 2018 ascienden a US\$3.9 millones, y están clasificados de acuerdo con el juicio de la gerencia, en el nivel 1 y 2 de jerarquía de valor razonable.

La estimación del valor razonable de los activos financieros es considerada área de énfasis para la auditoría del Fondo, debido al juicio involucrado en su determinación.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó los asuntos

- Obtuvimos los informes de valoración del tasador y evaluamos los supuestos y las metodologías utilizadas en las valoraciones.
- Para algunos de los supuestos utilizados en las valoraciones, verificamos las variables utilizadas con informaciones externas disponibles.
- Cotejamos los valores razonables reportados por los tasadores independientes con los valores contabilizados al 31 de diciembre de 2018.
- Evaluamos la competencia, independencia y objetividad de los tasadores.
- Verificamos las divulgaciones sobre la metodología aplicada, el nivel de jerarquía de valor razonable y los supuestos claves utilizados relacionados con la valoración de las propiedades de inversión.
- Comparamos los precios asignados por el Fondo a los activos financieros al valor razonable con los precios al 31 de diciembre de 2018 determinados por la proveedora de precios.
- Realizamos un recálculo independiente de la valoración al 31 de diciembre de 2018 y cotejamos con la valoración registrada por el Fondo a esa fecha.



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

Asuntos clave de auditoría

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 estos activos financieros, que considera las informaciones 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 con características similares.

(Ver más detalle en notas 2.4.1, 6 y 12 a los estados financieros).

Otra información

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprende el Informe de Gestión 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.

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

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

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración 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 administración 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 administración 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.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó los asuntos

- Verificamos la clasificación del nivel de jerarquía de los activos financieros medidos al valor razonable y las revelaciones realizadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

En adición, realizamos los siguientes procedimientos:

- Entendimos y evaluamos el diseño y la efectividad operativa de los controles sobre la compra y venta de los activos financieros al valor razonable.
- Obtuvimos confirmación sobre el valor facial de los activos financieros al valor razonable.



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

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.



A los Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Renta
Inmobiliaria Dólares Popular y a la Administradora
de Fondos de Inversión Popular, S. A.
Página 5

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 salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Fondo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año 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 Denisse Sánchez.

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

11 de abril de 2019

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular
 Estado de situación financiera
 (Valores en US\$)

	Notas	31 de diciembre de 2018	2017
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3, 5 y 12	223,097	3,319,512
Intereses por cobrar	3, 5, 6 y 12	17,479	-
Comisiones por cobrar		-	14,699
Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	3, 6 y 12	3,883,095	-
Gastos pagados por anticipado		<u>1,463</u>	<u>1,967</u>
Total activos corrientes		4,125,134	3,336,178
Propiedades de inversión	7 y 12	<u>10,063,989</u>	<u>9,982,365</u>
Total activos		<u>14,189,123</u>	<u>13,318,543</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Acumulaciones y otros por pagar	3, 8 y 12	(195,294)	(29,474)
Pasivos no corrientes			
Depósitos por pagar	3 y 12	<u>(116,372)</u>	<u>-</u>
Total pasivos		<u>(311,666)</u>	<u>(29,474)</u>
Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo		<u>13,877,457</u>	<u>13,289,069</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular
Estado de resultados y otros resultados integrales
(Valores en US\$)

		Año terminado el 31 de diciembre de 2018	Período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2017
Ingreso	Notas		
Ingreso por arrendamiento	7	698,234	58,186
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	7	89,222	-
		<u>787,456</u>	<u>58,186</u>
Gastos			
Comisión por administración	10	(163,547)	-
Servicios profesionales		(50,340)	(27,149)
Comisión por intermediación y mantenimiento		(7,794)	(6,526)
Pérdida cambiaria, neta		(369)	(124)
		<u>(222,050)</u>	<u>(33,799)</u>
Ingresos (gastos) financieros			
Intereses ganados	5 y 6	181,924	17,247
Pérdida neta en valoración de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados		(17,549)	-
Gastos financieros		(560)	(545)
		<u>163,815</u>	<u>16,702</u>
Ganancia neta		<u>729,221</u>	<u>41,089</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular
Estado de cambios en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo
(Valores en US\$)

	Aportes	Resultados acumulados	Total valor neto del Fondo
Saldos al 9 de octubre de 2017	-	-	-
Aportes recibidos (Nota 9)	13,247,980	-	13,247,980
Ganancia neta	-	41,089	41,089
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	13,247,980	41,089	13,289,069
Aportes recibidos (Nota 9)	499,038	-	499,038
Ganancia neta	-	729,221	729,221
Dividendos declarados	-	(639,871)	(639,871)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>13,747,018</u>	<u>130,439</u>	<u>13,877,457</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular
Estado de flujos de efectivo
(Valores en US\$)

	Año terminado el 31 de diciembre de 2018	Período de tres meses terminado el 31 de diciembre de 2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Recibido de clientes	698,234	58,186
Comisiones por cobrar recibidas	14,699	-
Adquisición de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados	(3,917,376)	-
Adquisición de propiedades de inversión	-	(9,982,365)
Pagos realizados a proveedores y otros	(208,645)	(21,536)
Intereses cobrados	181,177	17,247
Depósitos cobrados	116,372	-
	<u>(3,115,539)</u>	<u>(9,928,468)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Aportes recibidos	499,038	13,247,980
Dividendos pagados	(479,914)	-
	<u>19,124</u>	<u>13,247,980</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(3,096,415)	3,319,512
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>3,319,512</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>223,097</u></u>	<u><u>3,319,512</u></u>
Transacciones que no requirió flujo de efectivo		
Dividendos declarados y no pagados	<u>159,957</u>	<u>-</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

1. Entidad

El Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular (en lo 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 diez 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 lo 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 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 lo 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 solo 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 8 de abril de 2019 por el Consejo de Administración de la Administradora.

2. Resumen de las principales políticas contables

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 períodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

2.1.1 Base de presentación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en lo adelante "NIIF") sobre la base del costo histórico, excepto por los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados y las propiedades de inversión, los cuales se miden a su valor razonable.

La preparación de estados financieros de conformidad con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y suposiciones están basadas en la experiencia histórica, así como en varias otras premisas que la Administración entiende razonables de acuerdo a las circunstancias, las mismas son revisadas continuamente y los efectos de los cambios, si alguno, son reconocidos en el período del cambio y períodos futuros, si éstos son afectados.

Las estimaciones contables, por definición, pueden ser diferentes a los resultados reales. Las áreas significativas de estimación, así como de juicio crítico en la aplicación de políticas contables que tienen mayor impacto en los estados financieros corresponden a la moneda funcional, los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados y el valor razonable de las propiedades de inversión, ver Notas 2.2, 2.4.1, 2.5, 4 y 12.

El Fondo preparó sus primeros estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y por el período de 3 meses terminado en esa fecha, por tanto, los importes que se presentan por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y por el período de tres meses terminado al 31 de diciembre de 2017 no son totalmente comparables.

2.1.2 Cambios en las políticas contables y divulgaciones

No tuvieron un efecto significativo en los estados financieros del Fondo, las nuevas normas o interpretaciones que son efectivas por primera vez para el año que inició el o después del 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 "Instrumentos financieros", que se refiere a la clasificación, medición y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. Esta fue adoptada anticipadamente en el 2017.
- NIIF 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", que trata sobre el reconocimiento de ingresos y establece los principios de reporte de información útil para los usuarios de los estados financieros acerca de la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo derivados de contratos diferentes a instrumentos financieros con los clientes. Esta no tuvo impacto en el Fondo.

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

Una serie de nuevas normas, así como modificaciones a otras normas e interpretaciones ya existentes han sido publicadas, pero no son requeridas para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fondo. El Fondo espera que la aplicación de las mismas no tendrá un efecto significativo en los estados financieros, excepto la siguiente:

- a) NIIF 16 – “Arrendamientos”. Esta norma sustituye los criterios de reconocimiento, medición y divulgación contenidos en la NIC 17 “Arrendamientos”, la cual identifica a los arrendamientos como financieros cuando se transfieren los riesgos y beneficios de un activo y como operativos al resto de los arrendamientos. La NIIF 16 elimina esta clasificación y requiere el reconocimiento de un pasivo reflejando los pagos futuros y un activo por “derecho a uso” en la mayoría de los arrendamientos, excepto algunas excepciones con arrendamientos de corto plazo y en activos de bajo valor. Las modificaciones anteriores son aplicables para la contabilidad del arrendatario, mientras que para el arrendador se mantienen similares a las actuales. El efecto más significativo de los nuevos requerimientos será un incremento de los activos y pasivos por arrendamiento, así como los gastos por depreciación y de financiamiento por los activos y pasivos reconocidos, respectivamente, disminuyendo los gastos de arrendamientos previamente reconocidos como operativos. La norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019 y se permite la aplicación anticipada, si se ha aplicado de manera anticipada la NIIF 15, “Ingresos sobre contratos con clientes”. El Fondo no ha concluido la evaluación del impacto que pudiera tener en sus estados financieros esta norma.

2.2 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

2.3 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional del Fondo (dólares estadounidenses) a la tasa de cambio de cierre (tasa de venta del Banco Central de la República Dominicana) de los estados financieros. Los ingresos y gastos se traducen a US\$, usando la tasa vigente en la fecha de la transacción. Las diferencias resultantes de la traducción de los activos y pasivos se registran como ganancia o pérdida cambiaria en el estado de resultados y otros resultados integrales.

2.4 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 2018
(Valores en US\$)

2.4.1 Activos financieros

Los activos financieros comprenden el efectivo y equivalentes, comisiones por cobrar, intereses por cobrar y activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Estos instrumentos son reconocidos al valor de adquisición, el cual se estima es igual al valor razonable a la fecha de adquisición, más los costos atribuibles a la adquisición.

a) *Cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar (intereses y comisiones por cobrar) son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

b) *Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados*

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados 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. Las compras y ventas se reconocen en la fecha de liquidación. Los intereses devengados se calculan utilizando la tasa de interés efectiva y se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo, o
- El Fondo ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilación a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y el Fondo (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos, pero ha transferido el control del mismo.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La valoración de los instrumentos financieros del Fondo se determina según se describe a continuación:

Los instrumentos financieros a corto plazo, tanto activos como pasivos, son valorizados con base en su valor en libros según están reflejados en el estado de situación financiera del Fondo. Para estos instrumentos financieros, el valor en libros es similar al valor en el mercado debido al período relativamente corto de tiempo entre el origen de los instrumentos y su realización. En esta categoría están incluidos: efectivo y equivalentes de efectivo, comisiones por cobrar, intereses por cobrar, acumulaciones y otros por pagar.

La valuación de los demás instrumentos financieros del Fondo se determina por medio del valor razonable, según se define a continuación:

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

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

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

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

Las pérdidas o ganancias del valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales del Fondo.

2.4.2 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.

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.

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.

2.5 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 y otros resultados integrales.

El Fondo obtiene valuaciones de un tasador externo profesionalmente calificado para todas sus propiedades de inversión al menos una vez al año. El Fondo 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 Fondo 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.

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

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 y otros resultados integrales en el período en el cual se retira o enajena.

2.6 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 de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. La Nota 3 explica la exposición del Fondo al riesgo de crédito. Para las cuentas 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 de las cuentas 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.

El valor de uso es determinado en 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.

2.7 Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo

Las cuotas emitidas se clasifican como activos netos. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del activo neto entre el número de cuotas colocadas.

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

2.8 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.8.1 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.

2.8.2 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 el resultado. Los ingresos por intereses son incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados y otros resultados integrales.

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

2.8.3 Gastos

El Fondo reconoce los gastos sobre la base de acumulación.

2.9 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.

3. 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 de mercado
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

La Administración 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.

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

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 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.

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.

3.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros y el portafolio de bienes inmuebles fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado puede estar dado por el tipo de cambio, tipo de interés y otros riesgos de precio (como los eventos que ocurren en el mercado de bienes raíces). Esta variación puede ser explicada, entre otras razones, por condiciones económicas o políticas, y el cumplimiento de políticas gubernamentales y/o regulatorias.

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. 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.

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

Riesgo cambiario

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de un activo del Fondo fluctúen negativamente afectando la rentabilidad del Fondo debido a cambios en los tipos de cambio.

Debido a que el Fondo está denominado en US\$, a manera de cobertura, actualmente todos los contratos de arrendamiento están definidos en US\$. Esta decisión se fundamenta en que la mayoría del mercado local de bienes raíces, tanto para venta como alquiler, se establece en US\$.

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

Exposición al riesgo cambiario

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

	2018		2017	
	RD\$	US\$	RD\$	US\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,399	207	340,427	7,048
Acumulaciones y otros por pagar	896,571	17,833	1,107,335	22,927

La tasa de cambio utilizada para la conversión de activos y pasivos en moneda diferente al dólar estadounidense fue RD\$50.28:US\$1 (2017: RD\$48.30:US\$1).

Basados en que la posición neta en moneda extranjera es pasiva, un aumento o disminución de un 10% en el tipo de cambio del dólar estadounidense, aumentaría o disminuiría el beneficio y el patrimonio antes de impuesto en US\$1,763 (2017: US\$1,588).

Riesgo de tipo de interés

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de un activo o pasivo fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

Exposición al riesgo de tasa de interés

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

	2018	2017
Instrumentos de tasa fija		
<u>Activos financieros</u>		
Equivalentes de efectivo	195,000	-
Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	3,883,095	-
	<u>4,078,095</u>	<u>-</u>

El riesgo de tipo de interés proviene de los efectos de fluctuaciones en las tasas de interés prevalecientes en el mercado en los valores razonables de los activos y pasivos financieros y los flujos de efectivo futuro. El Fondo posee inversiones en depósitos a plazo a tasa fija, y en bonos corporativos. Las inversiones efectuadas en los títulos de deuda están compuestas por bonos del Consorcio Energético Punta Cana Macao, S. A. y Dominican Power Partners LDC, los cuales son considerados de bajo riesgo.

El resultado es sensible a mayores o menores ingresos por intereses provenientes de efectivo y equivalentes de efectivo por cambios en las tasas de interés, asimismo, se por el aumento o disminución en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados:

	Impacto el resultado	
	2018	2017
Tasas de interés – aumento en 1% (100 puntos básicos)	(265,221)	(33,195)
Tasas de interés – disminución en 1% (100 puntos básicos)	265,221	33,195

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

3.2 Riesgo de crédito

Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas financieras asociadas al pago, repago o incumplimiento de las obligaciones del Fondo, bien sea como emisor de un instrumento financiero o como contraparte en una negociación. El Fondo invertirá sus excesos de liquidez en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional, con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión "BBB-".

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:

	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Calificación crediticia local – Feller Rate AA+	28,097	3,319,512
Calificación crediticia local – Pacific BBB+(dom)	195,000	-
	<u>223,097</u>	<u>3,319,512</u>
Intereses por cobrar		
<u>Intereses por cobrar sobre certificados financieros</u>		
Calificación crediticia local – Pacific BBB+(dom)	836	-
<u>Intereses por cobrar sobre activos financieros al valor razonable con cambios en resultados</u>		
Calificación crediticia local – Feller Rate AA+	3,074	-
Calificación crediticia local – Fitch AA	13,569	-
	<u>17,479</u>	<u>-</u>
Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados		
Calificación crediticia local – Feller Rate AA+	1,748,773	-
Calificación crediticia local – Fitch AA	2,134,322	-
	<u>3,883,095</u>	<u>-</u>
	<u>4,123,671</u>	<u>3,319,512</u>

3.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de 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 apropiada liquidez de efectivo acorde a sus necesidades y objetivos de inversión, con un límite mínimo de 0.10% y un límite máximo de 20% del valor de su portafolio. 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-".

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

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:

	Flujos de efectivo contractual	Seis meses o menos	De Seis a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 años	Total
2018							
Acumulaciones y otros por pagar	195,294	195,294	-	-	-	-	195,294
Depósitos por pagar	116,372	-	-	-	-	116,372	116,372
	<u>311,666</u>	<u>195,294</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116,372</u>	<u>311,666</u>
2017							
Acumulaciones y otros por pagar	<u>29,474</u>	<u>29,474</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,474</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.

4. Juicio crítico en aplicar las políticas contables del Fondo

Moneda funcional

El dólar estadounidense es la moneda funcional del Fondo, debido a que dicha moneda 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 alquileres están denominados y pactados en dicha moneda, las compras de propiedades de inversión y servicios están establecidos sustancialmente en dólares estadounidense, los cuales son generados por las actividades operativas y de financiamiento, y los flujos de efectivo de sus actividades operativas regulares son usualmente mantenidos en dólar estadounidense. Por lo tanto, las fluctuaciones en las tasas de cambio de monedas diferentes al US\$ respecto del US\$ generarán ganancias o pérdidas en activos y pasivos monetarios expresados en pesos dominicanos (RD\$) o en cualquier otra moneda diferente del dólar estadounidense.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2018	2017
Efectivo en banco (a)	28,097	3,319,512
Equivalentes de efectivo (b)	<u>195,000</u>	<u>-</u>
	<u>223,097</u>	<u>3,319,512</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\$463.

(b) Corresponde a certificados de depósito emitidos por un banco múltiple local, a un plazo de 90 días y devengan una tasa de interés de 3.5% anual. Los intereses devengados por este concepto ascienden a US\$2,461. Asimismo, existen intereses por cobrar por US\$836.

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

6. Activos financieros

	2018	2017
<u>Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados</u>		
Títulos y valores de deuda		
Consortio Energético Punta Cana Macao, S. A. (a)	1,748,773	-
Dominican Power Partners LDC (b)	2,134,322	-
	<u>3,883,095</u>	<u>-</u>

(a) Corresponden a bonos corporativos que devengan intereses a tasa anual de 5.50%. El Fondo reconoció ingresos por intereses ascendentes a US\$84,065, incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Los intereses por cobrar por este concepto ascienden a US\$3,074.

(b) 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\$94,935, incluidos como ingresos financieros del estado de resultados y otros resultados integrales.

Los intereses por cobrar por este concepto ascienden a US\$13,569.

7. Propiedades de inversión

	2018	2017
<u>Locales comerciales en zona metropolitana</u>		
Saldo inicial al 1 de enero	6,828,411	-
Adquisiciones	-	6,828,411
Otros	(5,458)	-
Ajuste del valor razonable	58,052	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>6,881,005</u>	<u>6,828,411</u>
<u>Locales comerciales en el interior del país</u>		
Saldo inicial al 1 de enero	3,153,954	-
Adquisiciones	-	3,153,954
Otros	(2,140)	-
Ajuste del valor razonable	31,170	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>3,182,984</u>	<u>3,153,954</u>
Saldo propiedades de inversión	<u>10,063,989</u>	<u>9,982,365</u>

En noviembre y diciembre de 2017 se firmó el acuerdo de compraventa de inmuebles y adenda a contrato con el Banco Popular Dominicano, S. A. – Banco Múltiple, respectivamente, para la adquisición de 10 locales comerciales por US\$9.9 millones.

Estos inmuebles generaron ingresos por arrendamiento por US\$698,234 (2017: US\$58,186).

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

8. Acumulaciones y otros por pagar

	2018	2017
Dividendos por pagar	159,957	-
Comisión por pagar (Nota 10)	14,652	-
Impuestos retenidos	155	873
Impuesto sobre la transferencia de bienes industrializados y servicios	10,455	10,474
Otros	10,075	18,127
	<u>195,294</u>	<u>29,474</u>

9. Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo

9.1 Aportes recibidos

El Fondo está compuesto por 13,742 (2017: 13,244) cuotas con un valor nominal de US\$1,000 cada una y un valor pagado en exceso por los aportantes por US\$5,018 (2017: US\$3,980), para un total de aportes de US\$13,747,018 (2017: US\$13,247,980). El valor neto del Fondo es de US\$13,877,457 (2017: US\$13,289,069) con un valor cuota de US\$1,009 (2017: US\$1,003).

La fecha de inicio de colocación de la primera emisión del Fondo fue el día 9 de octubre de 2017 y finalizó el 20 de octubre de 2017. La fecha de inicio de la ampliación fue el 15 de diciembre de 2017 y finalizó el 29 de diciembre de 2017. Un detalle se presenta a continuación:

	2018	2017
Aportes recibidos	13,742,000	13,244,000
Valor pagado en exceso en los aportes recibidos	<u>5,018</u>	<u>3,980</u>
	<u>13,747,018</u>	<u>13,247,980</u>

9.2 Dividendos declarados y/o pagados

El Fondo declaró dividendos a sus aportantes por US\$639,871 de los cuales se pagaron en efectivo US\$479,914. Los dividendos declarados por cuota fueron pagaderos de forma trimestral y el monto por cuota fue de US\$11.64.

10. Saldos y transacciones con la Administradora

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

	2018	2017
<u>Saldos por pagar</u>		
Comisión por administración	14,652	-
<u>Transacciones</u>		
Comisión por administración (a)	163,547	-

(a) Esta comisión es de 1% anual del valor del activo neto administrado.

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

11. Compromisos

Servicios establecidos por ley

De acuerdo a 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% mensual a ser pagado a la BVRD de acuerdo al tarifario ofrecido por ésta. El gasto por este concepto ascendió a US\$4,620 (2017: US\$6,213) y se presenta como comisión por intermediación y mantenimiento en el estado de resultados y otros resultados integrales.

De acuerdo a 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 0.003% y 0.0063%, respectivamente, a ser pagado a CEVALDOM de acuerdo al 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\$3,174 (2017: US\$313) y se presentan como comisión por intermediación y mantenimiento en el estado de resultados y otros 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\$14,517 (2017: US\$4,288) y se presenta como servicios profesionales en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Arrendamiento operativo no cancelable

El Fondo mantiene un contrato de arrendamiento operativo no cancelable 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.

Los términos del contrato incluyen el incremento del arrendamiento cada dos años en 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.

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:

	2018	2017
No mayor a un año	698,234	698,232
Mayor a un año y menor a 5 años	2,792,935	2,792,928
Mayor a 5 años	<u>2,502,004</u>	<u>3,200,230</u>
	<u>5,993,173</u>	<u>6,691,390</u>

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

12. Valor razonable de los instrumentos financieros

a) Instrumentos financieros no medidos al 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:

	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	223,097	223,097	3,319,512	3,319,512
Intereses por cobrar	17,479	17,479	-	-
	<u>240,576</u>	<u>240,576</u>	<u>3,319,512</u>	<u>3,319,512</u>
Pasivos financieros				
Acumulaciones y otros por pagar	195,294	195,294	29,474	29,474
Depósitos de alquiler	116,372	116,372	-	-
	<u>311,666</u>	<u>311,666</u>	<u>29,474</u>	<u>29,474</u>

b) Instrumentos financieros medidos al valor razonable

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.

Esta jerarquía requiere el uso de datos de mercados observables cuando se encuentren disponibles.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de mercado en la fecha de balance. Un mercado se considera activo cuando los precios de cotización están fácil y regularmente disponibles a través una bolsa, de intermediarios financieros, de una institución sectorial, de un servicio de precios o de un organismo regulador, y esos precios reflejan transacciones de mercado actuales que se producen regularmente, entre partes que actúan en condiciones de independencia mutua. El precio de cotización de mercado usado para los activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio corriente comprador. Estos instrumentos se incluyen en el Nivel 1.

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2018

(Valores en US\$)

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas de las entidades. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable de un instrumento son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2.

Si uno o más datos de los significativos no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

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 6, 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 por método de valoración utilizado:

2018	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	<u>2,121,278</u>	<u>1,761,817</u>	<u>-</u>	<u>3,883,095</u>

c) *Propiedades de inversión medidas al valor razonable*

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 los mismos. 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. Dichas técnicas de valoración clasifican las propiedades de inversión en el Nivel 2.

	2018	2017
Locales 41-AA y 42-AA Bella Vista Mall	1,278,078	1,252,332
Propiedad Centro de los Héroes	1,074,074	1,072,878
Propiedad calle El Sol, Santiago	1,152,953	1,126,191
Propiedad Av. Bolívar 315	1,401,727	1,401,320
Propiedad La Romana	1,395,395	1,394,130
Propiedad San Vicente de Paul	1,441,441	1,422,587
Propiedad Azua	634,635	633,633

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular
Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2018
(Valores en US\$)

	2018	2017
Local 5-A Galerías Naco	692,693	691,712
Propiedad Máximo Gómez	650,651	648,180
Propiedad Villa Consuelo	<u>342,342</u>	<u>339,402</u>
	<u>10,063,989</u>	<u>9,982,365</u>

13. Gestión de capital

El principal objetivo de la gestión de administración del activo 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 activo 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.

22 de marzo de 2019

Señor
Gabriel Castro González
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
DE LA REPÚBLICA DOMINICANA
Ave. César Nicolás Penson No. 66
Sector Gascue
Ciudad.

Ref. Informe de Cumplimiento Regulatorio del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular enero – diciembre 2018.

Distinguido señor Superintendente:

De conformidad con el Párrafo II del Artículo 40 de la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores, R-CNV-2016-15-MV, en calidad de Ejecutivo de Control Interno y considerando el deber de informar a esta Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante “SIMV”) de las labores de supervisión, tenemos a bien presentarle el Informe de Cumplimiento Regulatorio, correspondiente al año 2018, del **Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular**,

Política de Inversión Año 2018

Objetivo General

Invertir en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener rentas provenientes de su venta. Conservar el capital y generar rendimientos para sus Aportantes, siendo estos Inversionistas Profesionales, tanto persona física como jurídica, con estricto apego al principio de distribución de riesgos. Invertir en un portafolio diversificado de bienes inmuebles y valores de oferta pública, compuesto por valores de alta calidad crediticia y bienes inmuebles con expectativas de plusvalía, distribuyendo el dinero de los Aportantes en un Portafolio diversificado de valores de Oferta Pública denominados en Dólares Estadounidenses y bienes inmuebles ubicados en el territorio de la República Dominicana, disminuyendo así el riesgo que significa la concentración de las inversiones en un solo tipo de activo y emisor.

Validamos en el Prospecto de Emisión del Fondo el Programa de emisiones de cuotas de participación en el Fondo de Inversión Cerrado ascendente a US\$50,000,000; de los cuales se han emitido US\$20,000,000 y colocados US\$13,742,000, más primas pagadas por aportantes de US\$5,018.00. El total de estos recursos fueron utilizados para crear el portafolio de inversión vigente del Fondo, mediante la compra de bienes inmuebles.

La estructura financiera del Fondo y el portafolio de inversiones, al 31 de diciembre del 2018 poseen recursos colocados ascendentes a US\$13,742,000.00 correspondiente a la primera emisión y a la ampliación de la primera emisión, fueron utilizados para la compra de diez (10) sucursales del Banco Popular Dominicano, para ser arrendadas posteriormente a dicha Entidad. Los cuales fueron

contabilizados dentro del portafolio del Fondo de Inversión Cerrado para conservar el capital de los activos del Fondo y generar rendimientos para sus aportantes.

Al 31 de diciembre de 2018, las erogaciones relacionadas con las compras de los inmuebles y el portafolio de inversión realizadas en propiedades inmobiliarias del Fondo, son las siguiente:

Inversión	Descripción	Monto US\$
Bella Vista Mall	Inmueble ubicado en la Av. Sarasota esquina calle Los Arrayanes, Plaza Comercial Bella Vista Mall, Locales Nos. 41-AA y 42-AA, primer nivel, Sector Bella Vista, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,278,078.08
La Feria	Inmueble ubicado en la calle Antonio Maceo, No. 1 esquina Av. Independencia, Sector La Feria, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,074,074.07
El Sol	Inmueble ubicado en la calle El Sol esquina calle Mella, Centro Santiago, Provincia Santiago, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,152,952.95
Gazcue	Inmueble ubicado en la Av. Bolívar No. 315, Sector Gazcue, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,401,726.85
Romana I	Inmueble ubicado en la Av. Santa Rosa esquina calle Dolores Tejeda, Provincia de La Romana, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,395,395.40
San Vicente II	Inmueble ubicado en la Av. San Vicente de Paúl No. 132, esquina calle Activo 20-30, Ensanche Alma Rosa II, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	1,441,441.44
Azua	Inmueble ubicado en la Av. Duarte, esq. calle 19 de marzo, Centro Azua, Provincia de Compostela, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	634,634.63
Máximo Gómez	Inmueble ubicado en la Av. Máximo Gómez esq. calle Aníbal de Espinosa, Sector Villas Agrícolas, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	650,650.65
Villa Consuelo	Inmueble ubicado en la calle Eusebio Manzueta (antigua Peña Batle) No. 126, Sector Villa Consuelos, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	342,342.34
Galerías de Naco	Inmueble ubicado en la Av. Tiradentes esquina calle Fantino Falco y Presidente González, Condominio Comercial Naco 2, local 5-A, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana, asegurado por Seguros Universal.	692,692.69
		US\$10,063,989.10

Nivel de Liquidez

De conformidad a lo establecido en la Sección II (Política de Inversión y Endeudamiento del Fondo) del Reglamento Interno, el Fondo contará con una apropiada liquidez en efectivo acorde a sus necesidades y objetivos de inversión, con un mínimo de cero punto diez por ciento (0.10%) y un máximo de veinte por ciento (20%) del valor de su patrimonio neto. La liquidez definida previamente se mantendrá invertida hasta en un cien por ciento (100%) en cuentas de ahorros o corrientes en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional con una calificación de riesgo mínima equivalente a grado de inversión; en fondos de inversión abiertos que no exijan un mínimo de días de permanencia ni penalidades por rescate, y con un nivel de riesgo bajo.

Los fondos abiertos no necesariamente deben contar con calificación de riesgo según lo establecido en la normativa vigente. Asimismo, el porcentaje de liquidez en fondos de inversión abiertos no puede exceder el establecido en la política de inversión respecto al portafolio de inversión. Las cuotas de fondos abiertos se considerarán como liquidez siempre y cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo.