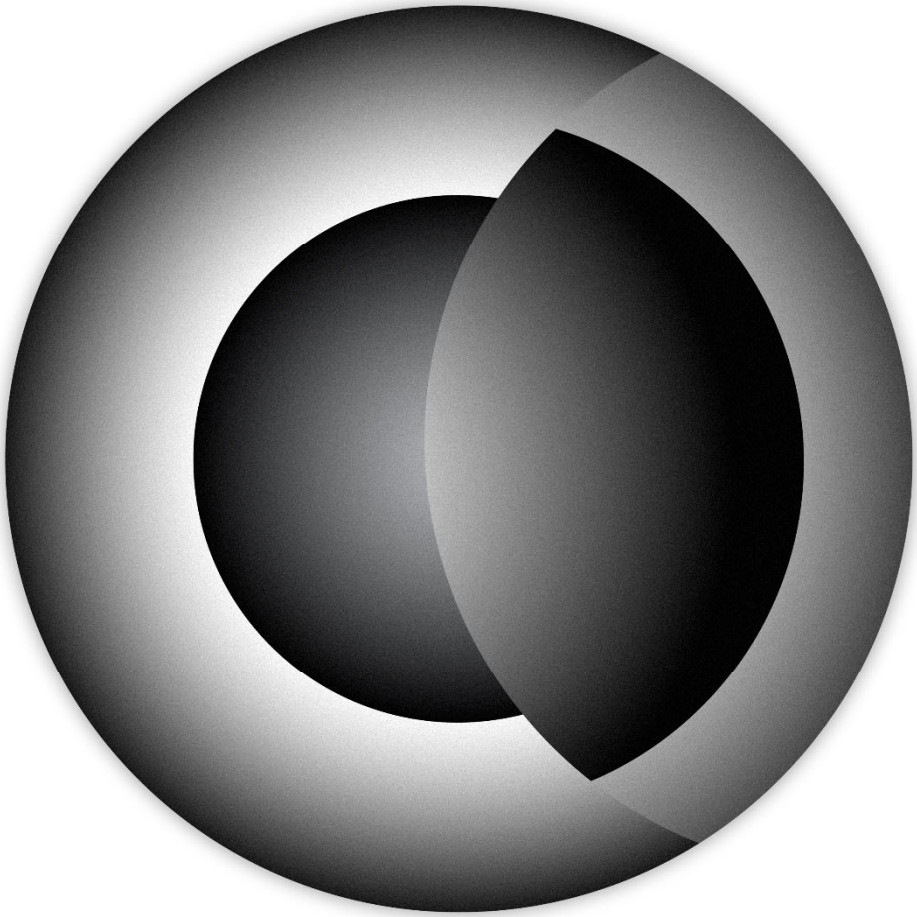
Deloitte.



JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2024
e Informe de los Auditores Independientes
del 27 de marzo de 2025

Deloitte RD, S.R.L.
Torre Corporativa Habitat Center
Local 501
Avenida Winston Churchill
Esquina Paseo de Locutores
Ensanche Piantini
Santo Domingo, D. N.
República Dominicana
Tel.: (809) 563 5151

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Aportantes y a la Administradora del
JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo (El "Fondo"), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el valor neto del Fondo y de flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo al 31 de diciembre de 2024, su desempeño financiero y flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamento para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Deloitte.

Asunto en Énfasis

Período contable – Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 1 de los estados financieros, en la cual la administración del Fondo revela que el inicio de la colocación de sus cuotas fue en fecha 26 de julio del 2023, por lo que en su primer período de operación presentó cifras auditadas por el período de cinco meses terminado el 31 de diciembre de 2023. Considerando lo anterior, los montos presentados en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 no son totalmente comparables con los estados financieros por el período de cinco meses terminado el 31 de diciembre de 2023.

Asunto Clave de Auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel que, a nuestro juicio profesional, ha sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Este asunto fue considerado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre este asunto. A continuación, se describe el asunto clave de nuestra auditoría a comunicar en nuestro informe.

Asunto Clave de Auditoría	***Cómo nuestra auditoría abordó dichos asuntos***
Instrumentos de deuda a costo amortizado El Fondo mantiene instrumentos de deuda a costo amortizado, los cuales se mantienen en el marco del modelo de negocio del Fondo. El importe en libros de los instrumentos de deuda a costo amortizado se incluye en la Nota 3 de los estados financieros. Hemos dirigido nuestra atención en la recuperabilidad de los instrumentos de deuda a costo amortizado con la intención de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen la existencia de deterioro en estos activos al 31 de diciembre de 2024	A continuación, detallamos los principales procedimientos de auditoría relacionados con este asunto: • Revisamos los contratos entre las partes con el objetivo de evaluar las condiciones acordadas al 31 de diciembre de 2024. • Recibimos por parte de la Administración del Fondo el análisis y evaluación del riesgo crediticio de los instrumentos medidos a costo amortizado para evaluar la recuperabilidad del activo financiero al 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera 9 “Instrumentos Financieros”. • Confirmamos los saldos registrados de capital e intereses registrados al 31 de diciembre de 2024. • Realizamos el recálculo de los intereses generados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024, tomando en cuenta la tasa de interés y condiciones pactadas contra los ingresos financieros por este concepto según los libros del Fondo al 31 de diciembre de 2024.

Deloitte.

Otra Información

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende información contenida en la memoria anual, que incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que la información en la memoria anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

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 del Fondo, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible, y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada.

Cuando leamos el contenido de la memoria anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno del Fondo

Responsabilidad de la Administración y del Comité del Fondo en Relación con los Estados Financieros

La Administración del Fondo es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las normas y disposiciones contables emitidas por la SIMV, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

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

Los responsables de gobierno y la Administración del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de generación de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Deloitte.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad de la entidad 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 correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales 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 la entidad no pueda 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 hechos subyacentes de un modo que logran su presentación fiel.

Comunicamos a los responsables de gobierno del Fondo sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y nos hemos comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente, que puedan afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Deloitte.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados de gobierno del Fondo, determinamos aquellos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros y, por lo tanto, que consideramos son los asuntos claves de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría, a menos que las leyes o regulaciones impidan la divulgación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque las consecuencias adversas de hacerlo sobrepasen los beneficios de interés público de dicha comunicación.

27 de marzo de 2025

Deloitte

Deloitte RD, S.R.L.
No. Registro en la SIMV - SIVAE-025

Pedro Rosa
C.P.A. No. 11087

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2024	2023
ACTIVOS			
Efectivo en bancos	1b,2	RD$ 12,279,490	RD$ 4,685,809
Otras cuentas por cobrar	1c	5,136,418	200,000
Intereses por cobrar	1d	4,791,460	365,156
Otros activos			27,978
Total activos corrientes		22,207,368	5,278,943
Instrumentos de deuda a costo amortizado	1f,3	556,244,907	21,375,000
Instrumentos financieros a valor razonable con cambio en el resultado	1f,4	480,029,561	141,140,645
TOTAL		RD$1,058,481,836	RD$ 167,794,588
,PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	1h,5	RD$ 2,507,984	RD$ 1,192,860
Provisiones, retenciones y otros pasivos	1i	27,274	14,881
Total pasivos		2,535,258	1,207,741
COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	8		
VALOR NETO DEL FONDO	6		
Aportes recibidos		1,018,390,812	166,059,390
Rendimientos pendientes de distribuir		37,555,766	527,457
TOTAL VALOR NETO DEL FONDO		1,055,946,578	166,586,847
TOTAL PASIVO Y VALOR NETO DEL FONDO		RD$1,058,481,836	RD$ 167,794,588

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

ESTADO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y POR EL PERIODO DE CINCO MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2024	2023
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos financieros	1j,2,3	RD$ 38,417,392	RD$ 2,499,969
(GASTOS) INGRESOS FINANCIEROS:			
Gastos financieros		(54,920)	(11,842)
Ganancia cambiaria – Neta	1l	17,902,566	5,511
Total gastos financieros		17,847,646	(6,331)
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos operativos del fondo	1k,7	(2,147,497)	(215,979)
Comisión por administración	1k,5,8	(13,755,196)	(772,430)
Gastos por servicios profesionales	1k	(3,334,036)	(977,772)
Total gastos de operación		(19,236,729)	(1,966,181)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		37,028,309	527,457
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1m		
UTILIDAD NETA		RD$ 37,028,309	RD$ 527,457

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y POR EL PERIODO DE CINCO MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	Aportes Recibidos	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
Aportes en cuotas	6	RD$ 166,059,390		RD$ 166,059,390
Utilidad neta			RD$ 527,457	527,457
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023		166,059,390	527,457	166,586,847
Aportes en cuotas		852,331,422		852,331,422
Utilidad neta			37,028,309	37,028,309
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024		RD$1,018,390,812	RD$ 37,555,766	RD$1,055,946,578

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y POR EL PERIODO DE CINCO MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2024	2023
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad del año		RD$ 37,028,309	RD$ 527,457
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(38,426,506)	(2,499,969)
Movimientos en el capital de trabajo:			
Otras cuentas por cobrar		(9,362,722)	(200,000)
Otros activos		27,978	(27,978)
Instrumentos de deuda a costo amortizado		(530,078,447)	(22,105,312)
Adquisición de inversiones en acciones		(338,888,916)	(141,140,645)
Cuentas por pagar		1,315,124	1,192,860
Provisiones, retenciones y otros pasivos		12,393	14,881
Sub total		(878,372,787)	(164,238,706)
Intereses cobrados		33,635,046	2,865,125
Flujos netos de efectivo utilizado en las actividades de operación		(844,737,741)	(161,373,581)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aportes al fondo	6	852,331,422	166,059,390
Flujos netos de efectivo provisto por actividades de financiamiento		852,331,422	166,059,390
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO		7,593,681	4,685,809
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		4,685,809	
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		RD$ 12,279,490	RD$ 4,685,809

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y POR EL PERIODO DE CINCO MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresados en Pesos Dominicanos)

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO, BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Naturaleza del Negocio – El Fondo separado gestionado se denomina JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo (El Fondo) que es del tipo cerrado. El Fondo tiene como objeto la generación de ingresos recurrentes y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión en valores representativos de capital y/o valores representativos de deuda de Sociedades Comerciales, en proyectos de desarrollo de sociedades, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado en República Dominicana. El Fondo podrá de igual manera realizar inversiones en Entidades de Intermediación Financiera y valores de Oferta Pública, sin ser estos el objetivo principal del Fondo.

El Fondo posee un patrimonio independiente al de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., y al de otros fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley 249-17 del Mercado de Valores y Productos y sus resoluciones que regulan los fondos de inversión a cargo de la Superintendencia de Valores con el No. SIVFIC-068, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su única Resolución de fecha 14 de julio de 2023. Las cuotas del mismo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV2306-CP0038, el Depósito Centralizado de la Bolsa de Valores, S.A. (Cevaldom) y el agente de colocación fue JMMB Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo está integrado por una serie única de 3,000 cuotas con un valor nominal inicial de RD$1,000,000 cada una. La fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del Fondo para la emisión fue el 26 de julio de 2023 y la misma finaliza en fecha 28 de julio de 2023. El Fondo es un patrimonio autónomo, fijo y con una fecha de vencimiento de veinticinco (25) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas. El Fondo fue calificado por Feller Rate Dominicana BBB 4 RD esto significa que, la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una suficiente probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una moderada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno.

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia del Mercado de Valores con el No. SIVAF-010. Ésta se rige bajo la Ley de Mercado de Valores no. 249-17 y sus reglamentos y normas, que regulan los fondos de inversión regulados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana y la Bolsa de Valores de la República Dominicana, la resolución RCNV-2017-35-MV y su reglamento 664-12. El custodio de las inversiones en título de valores y las cuotas del Fondo es CEVALDOM Depósitos Centralizado de Valores, S.A., El Fondo tiene sus oficinas administrativas en la Ave. Gustavo Mejía Ricart, No. 102, esq. Abraham Lincoln, Torre Corporativo 2010, Piso 15, Sector Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 27 de marzo de 2025. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

Declaración de Cumplimiento – Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2024, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Base de Presentación y Preparación – Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo métodos de valuación que se indican en las notas de instrumentos financieros a valor razonable.

El costo histórico esta generalmente basado en el valor justo y las consideraciones dadas para intercambios de bienes y servicios.

Valor razonable – El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fondo tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Moneda Funcional y de Presentación – Los registros contables del Fondo se mantienen en pesos dominicanos, la cual ha sido definida como la moneda funcional del Fondo. Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos monetarios en moneda local a la tasa de cierre del ejercicio. Las diferencias cambiarias originadas por la liquidación de activos y pasivos en moneda extranjera y por el ajuste de los saldos a la fecha de cierre, son registradas en las cuentas de resultados por diferencial cambiario en el período que se incurrieron.

Políticas Contables Significativas – Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

a. ***Uso de Estimados*** – La preparación de los estados financieros del Fondo requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y utilice supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Sin embargo, la incertidumbre acerca de esos supuestos y estimados podría derivar en resultados que requieran ajustes de importancia relativa en los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros. Los principales estimados de la Administración corresponden a las pérdidas crediticias esperadas y la determinación del valor razonable de las inversiones y otros activos.

b. ***Efectivo en bancos***– El efectivo está representado por el dinero en efectivo.

c. **Otras cuentas por cobrar** – Incluye las operaciones de origen diverso que están pendientes de recibir.

d. ***Intereses por Cobrar*** – Los intereses por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos. Después de su reconocimiento inicial los intereses por cobrar son registrados por el Fondo al costo amortizado. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los intereses por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

e. ***Instrumentos Financieros*** – La valuación de los instrumentos financieros del Fondo se determina por medio del valor razonable, según se define a continuación:

Valor Razonable – El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación mediante el uso de vectores de precios autorizados por la Superintendencia de Valores (SIMV). Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Jerarquía del Valor Razonable – Como es requerido por las NIIF, el Fondo utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros según la técnica de valoración:

Nivel 1: Precios cotizados en mercados activos para activos financieros.

Nivel 2: Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en él, que sean observables para el activo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Técnicas que utilizan insumos que tienen efecto significativo sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercado observables.

Determinación del Valor Razonable – El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo fue determinado sobre la base del aproximado de su valor en libros, debido al corto tiempo de vencimiento de esos instrumentos.

f. ***Activos Financieros –***

Reconocimiento y Medición Inicial de los Activos Financieros – Para el reconocimiento y medición de los instrumentos financieros, el fondo aplica la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 9, según disposición de la SIV, en comunicación 37418 del 31 de octubre de 2016, y Resolución No. R-CNV-2016-40-IV de fecha 23 de diciembre de 2016.

Base de Medición Subsecuente – La NIIF 9, establece que la ganancia o pérdida en un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral de acuerdo con el modelo de negocio del Fondo, deberá reconocerse en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor y las ganancias o pérdidas, hasta que el activo financiero se dé de baja o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del período como un ajuste de reclasificación. Si el activo financiero se reclasifica desde la categoría de medición de valor razonable con cambios en otro resultado integral, el Fondo contabilizará la ganancia o pérdida acumulada que estaba previamente reconocida en otro resultado integral. El interés calculado utilizando el método del interés efectivo se reconocerá en el resultado del período.

El Fondo reconoce todos sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por el Fondo en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que el Fondo se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se imputa en resultados, excepto por las inversiones a valor razonable con cambio en el patrimonio cuyo ajuste a valor de mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio, neto de los impuestos diferidos que le apliquen.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y el Fondo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se imputa en resultados, excepto por las inversiones a valor razonable con cambio en otros resultados integrales cuyo ajuste a valor de mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y el Fondo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

Deterioro de activos financieros - De acuerdo con la NIIF 9, los requerimientos relacionados con el deterioro aplican para activos financieros medidos a costo amortizado, y valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), cuyo modelo de negocio tenga por objetivo la recepción de flujos contractuales y/o venta (al igual que para cuentas por cobrar por arrendamientos, compromisos de préstamos y garantías financieras).

El Fondo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos

de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

El Fondo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Fondo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. El Fondo ha establecido una matriz de estimaciones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

El Fondo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace un (1) año. Sin embargo, en ciertos casos, el Fondo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Fondo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Fondo. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no requirió la constitución de provisión para pérdidas crediticias.

g. ***Pasivos Financieros*** – Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato.

Un pasivo financiero es una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que son potencialmente desfavorables para el Fondo o un contrato que será o puede ser resuelto con instrumentos de patrimonio propios del Fondo, y es un contrato no derivado por el cual el Fondo está, o puede estar obligado, a entregar un número variable de sus propios instrumentos de patrimonio, o un contrato derivado sobre patrimonio propio que será o puede ser resuelto de otra manera que no sea por el intercambio de una cantidad fija de efectivo (u otro activo financiero) por un número fijo de instrumentos de patrimonio propios del Fondo.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Fondo una vez deducidos todos sus pasivos. La recompra de instrumentos de patrimonio propios del Fondo se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia/pérdida en ganancias o pérdidas en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios del Fondo.

Los componentes de instrumentos financieros compuestos (por ejemplo, bonos convertibles) emitidos por el Fondo, se clasifican por separado como pasivos financieros y patrimonio de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y de un instrumento de patrimonio. Una opción de conversión que se liquidará mediante el intercambio de una cantidad fija de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de los instrumentos de patrimonio propios del Fondo es un instrumento de patrimonio. La contabilización de los componentes de estos instrumentos financieros compuestos sigue los lineamientos establecidos en la NIIF 9. Los pasivos financieros mantenidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como otros pasivos financieros.

Pasivos Financieros al Valor Razonable con Cambio en Resultados (VRCR) – Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuando se clasifican como mantenidos para negociar o, en su reconocimiento inicial, han sido designados por el Fondo para ser contabilizados a valor razonable con efecto en resultados.

Otros Pasivos Financieros – Los otros pasivos financieros, incluyendo préstamos y obligaciones bancarias, son registrados con posterioridad a su reconocimiento inicial al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, reconociéndose el gasto de interés a lo largo del período correspondiente.

Baja en Cuentas de Pasivos Financieros – El Fondo da de baja en cuentas a los pasivos financieros cuando, y sólo cuando, las obligaciones del Fondo son pagadas, canceladas o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en ganancias o pérdidas.

h. ***Cuentas por Pagar*** – Las cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales en moneda extranjera se convierten usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa.

i. ***Provisiones*** – Una provisión es reconocida si, como resultado de un proceso pasado o presente, el Fondo tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada y es probable que se necesite utilizar recursos económicos para negociar y cerrar la obligación. Las provisiones son determinadas descontando el flujo de caja esperado que sea necesario para liquidar el pasivo.

j. ***Reconocimiento de Ingresos*** – Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que el Fondo reciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción y éstos puedan ser cuantificados con fiabilidad, independientemente de cuándo se reciba el cobro. El Fondo ha concluido que está actuando como principal en todos los contratos, dado que es el principal obligado en todos los acuerdos, puede fijar los precios libremente y está expuesto a los riesgos de crédito.

Ingresos Financieros – Los ingresos financieros se reconocen y devengan diariamente e incluyen ingresos financieros procedentes de efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones, tanto por intereses como por su valor razonable.

k. ***Reconocimiento de Gastos –*** Los gastos se reconocen sobre la base acumulativa de contabilidad, conforme se reciben los bienes o servicios adquiridos.

l. ***Ganancia (pérdida) cambiaria –*** Comprende las ganancias (pérdidas) por los ajustes realizados en la actualización de los saldos correspondientes a los activos y pasivos en moneda extranjera al cierre.

m. ***Gasto de Impuesto*** – Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta, según se indica en la Ley 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada de impuestos para fines informativos. Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fondos de inversión deberán fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables según las normas tributarias.

n. ***Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*** – En el año 2024, el Fondo ha considerado las enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes	Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas. Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.
Modificaciones a la IAS 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)	Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del

	pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).
Enmiendas a la IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior	Las enmiendas a la IFRS 16 añaden requisitos de valuación posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la IFRS 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes que se contabilizarán como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine "pagos de arrendamiento" o "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.
Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar sobre Acuerdos de Financiamiento de Proveedores.	Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la IAS 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la IFRS 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Nuevas Normas IFRS emitidas y revisadas que aún no son efectivas

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Fondo no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

Enmiendas a la IAS 21- Falta de intercambiabilidad.

IFRS 18 - Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros.

IFRS 19- Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones.

La administración del Fondo no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fondo, excepto por lo indicado a continuación.

IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración del Fondo se encuentra evaluando los impactos de estas modificaciones.

2. EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2024 Y 2023, el efectivo se compone como sigue:

	2024	2023
Efectivo en bancos:		
En dólares estadounidenses	RD$ 11,859,166	RD$ 4,360,081
En pesos dominicanos	420,324	325,728
Total	RD$ 12,279,490	RD$ 4,685,809

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se reconocieron ingresos por intereses sobre cuentas corrientes por un total de RD$3,823,618 y RD$2,134,813 respectivamente, los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros.

3. INSTRUMENTOS DE DEUDA A COSTO AMORTIZADO

Un detalle de los instrumentos de deuda a costo amortizado al 31 de diciembre de 2024 Y 2023 es como sigue:

	2024	2023
Proyecto Fit - Gold´s Gym (a)	RD$556,244,907	
Proyectos CUBIK (b)		RD$ 21,375,000

a) Acuerdo de Inversión en deuda con Gimnasios del Sur GGI SRL, por un valor total de US$9,135,242 el cual cuenta con periodo de gracia de pago de capital hasta la cuota número 36, con una tasa de un 10% y con un kicker de 5% a partir de la cuota 61 dando como resultado una tasa de 15% desde la cuota 61 al vencimiento. La deuda cuenta con garantía fiduciaria a través del Fideicomiso de Fuente y Pago Gold´s Gym y garantía inmobiliaria sobre inmueble de Evaristo Morales, garantía inmobiliaria sobre los equipos de los

gimnasios de Blue Mall y Galerías 360 y garantía prendaria sobre las cuotas sociales de Gimnasios del Sur GGI, S.R.L.

b) Acuerdo de inversión en deuda como financiamiento puente del proyecto ´Corporativo CUBIK´, de fecha noviembre 2023, con una tasa de 10.25%, saldo pagado en su totalidad en febrero 2024.

A continuación, se presenta el vencimiento de los instrumentos financieros a su costo amortizado:

	2024	2023
2024		RD$ 21,375,000
2027	RD$ 32,447,611	
2028	71,848,252	
2029 en adelante	451,949,044	
Total	RD$556,244,907	RD$ 21,375,000

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo reconoció ingresos por intereses por concepto del instrumento de deuda a costo amortizado por un importe de RD$34,593,774 y RD$365,156, los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, por este concepto se incluyen como parte del rubro de rendimientos por cobrar en el estado de situación financiera que se acompañan un importe de RD$4,791,460 y RD$365,156 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024, la gerencia del Fondo realizó el análisis del valor de las pérdidas crediticias esperadas para estos instrumentos de deuda medidos al costo amortizado y concluyó que la pérdida esperada no era material, por lo que no se procedió a registrar ningún ajuste en los estados financieros.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN EL RESULTADO

Un detalle de las cuotas de participación en fideicomiso es el siguiente:

Inversiones en Fideicomisos	Saldo al 31 de diciembre del 2023	Adquisiciones	Saldo al 31 de diciembre del 2024
Plaza Comercial JFK (a)	RD$141,140,645	RD$288,132,093	RD$429,272,738
Naves del Este (b)		50,756,823	50,756,823
Total	RD$141,140,645	RD$338,888,916	RD$480,029,561

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo tiene una inversión en el Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Garantía Plaza Comercial JFK, mediante un acuerdo de inversión en capital donde el Fondo funge como inversionista principal (participación de un 97.5% y 95% respectivamente), con la finalidad de desarrollar y administrar el proyecto ”Plaza Comercial JFK” con un tiempo estimado de construcción de 14 meses a partir de marzo 2024 y operación del activo hasta el

vencimiento del fondo salvo que estratégicamente decida venderse, con tasa interna de retorno preliminar apalancada estimada del proyecto de 15.88%.

b) Al 31 de diciembre de 2024 el fondo tiene una inversión en el Fideicomiso Inmobiliario de Administración y de Garantía Naves del Este mediante un acuerdo de inversión en capital donde el Fondo funge como inversionista principal (80%), con la finalidad de desarrollar y administrar el proyecto "Naves del Este" con un tiempo estimado de construcción indefinido ya que el proyecto se encuentra en etapa de reconceptualización, con tasa interna de retorno preliminar apalancada estimada de 15.72%. Operación del activo hasta vencimiento del Fondo en el año 2048.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2024, los proyectos administrados por los fideicomisos se encuentran en la etapa inicial de las operaciones. Como consecuencia de lo anterior, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no ha reconocido ingresos por dividendos.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las inversiones en fideicomisos son medidas al valor de las cuotas mantenidas a esas mismas fechas.

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2024 Y 2023, las cuentas por pagar son como sigue:

	2024	2023
Otras cuentas por pagar	RD$ 79,000	RD$ 352,010
Honorarios por pagar	657,985	570,000
Comisiones por pagar (a)	1,770,999	270,850
Total	RD$ 2,507,984	RD$ 1,192,860

(a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión fue de un 2% del valor neto del Fondo, según el artículo No. 400 del Reglamento de Aplicación No.664-12, de la Ley 249-17 del Mercado de Valores. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. La misma es pagadera mensual, según la proporción devengada.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a RD$13,755,196 y RD$772,430 respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en el estado de ganancias y pérdidas que se acompaña.

6. VALOR NETO DEL FONDO

Aportes en Cuotas de Participación – Al 31 de diciembre de 2024, el fondo está compuesto por 1,014 cuotas con un valor nominal de RD$1,004,330 cada una para un aporte total nominal de RD$1,018,390812. El valor cuota al 31 de diciembre de 2024 es de RD$1,041,363.

Al 31 de diciembre de 2023, el fondo está compuesto por 165 cuotas (todas emitidas durante el 2023) con un valor nominal de RD$1,006,420 cada una para un aporte total nominal de RD$166,059,300. El valor cuota al 31 de diciembre de 2023 es de RD$1,009,671.

Rendimientos Pendientes de Distribuir - Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo tiene un balance pendiente de distribuir a los aportantes por la suma de RD$37,555,766 y RD$527,457 respectivamente.

7. GASTOS OPERATIVOS DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los gastos operativos del fondo son como sigue:

		2024		2023
Comisiones	RD$	1,165,591	RD$	69,062
Gasto de mercadeo y promociones		246,934		49,941
Otros gastos del proyecto		527,913		85,490
Servicios de mantenimientos SIMV		207,059		11,486
Total	RD$	2,147,497	RD$	215,979

8. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

El detalle de los principales compromisos y contingencias es como sigue:

Compromisos
La Administradora cobra al Fondo una comisión de administración de la cual fue de un 2% durante el 2024, sobre el total de activos del fondo administrado de manera mensual. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a RD$13,775,196 y RD$772,430 respectivamente los cuales se presentan como comisión por administración en el estado de ganancias y pérdidas que se acompaña.

El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley No. 249-17 de Mercado de Valores y las resoluciones que regulan los fondos de inversión, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera anual, una comisión máxima de 0.03% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento e inscripción y comisión por renta variable. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendente a RD$207,059 y RD$11,486 respectivamente los cuales se incluyen en el rubro de gastos operativos en el estado de ganancias y pérdidas que se acompañan.

Contingencias - La Administración del Fondo y los asesores legales indican que a la fecha de estos estados financieros, el Fondo no tiene ningún tipo de contingencias, ni litigios legales en proceso que requieran ser registrados o revelados en los estados financieros.

9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos tipos de riesgos financieros que están asociados con los instrumentos financieros y los mercados en los que invierte. Estos riesgos incluyen riesgo de crédito y riesgo de contraparte, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio). El programa de gestión del riesgo global del Fondo se centra en minimizar los posibles efectos adversos en el rendimiento del Fondo resultantes de estos riesgos financieros.

Riesgo de Crédito y Riesgo de Contraparte - Riesgo de crédito y riesgo de contraparte son riesgo de que una parte, en un instrumento financiero, cause una pérdida financiera a la otra parte al no cumplir una obligación. Los instrumentos financieros que potencialmente exponen al Fondo a riesgo de crédito y contraparte consisten, principalmente, en dinero en efectivo en bancos, préstamos por cobrar e inversiones que expone el Fondo al riesgo de que el deudor incumpla el pago de intereses.

El Fondo no posee concentraciones significativas de riesgo de crédito. De acuerdo al reglamento interno del fondo, éste deberá invertir en instrumentos de renta fija de oferta pública y certificados de depósitos que se encuentren en entidades del sistema financiero dominicano que cuenten con una calificación de riesgo de grado de inversión equivalente o superiores a BBB - para los de largo plazo y los siguientes para corto plazo: (Feller Rate) C-3; (Fitch) F-3 o sus equivalentes. En cuanto a las operaciones de financiamiento, el Fondo no posee una concentración de riesgo importante, ya que estas operaciones se encuentran garantizadas con los equipos, garantías solidadas, así como también, por depósitos de garantía de cumplimiento.

Riesgo de Liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo se encuentre en dificultades en cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fondo no se encontraba expuesto significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y equivalentes al efectivo para afrontar los desembolsos necesarios en sus operaciones habituales. Un resumen de los vencimientos de los pasivos es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024:

Pasivos	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 6 Meses
Cuentas por pagar	RD$2,507,984	RD$2,507,984	RD$2,507,984	

Al 31 de diciembre de 2023:

Pasivos	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 6 Meses
Cuentas por pagar	RD$1,192,860	RD$1,192,860	RD$1,192,860	

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 fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio (como los eventos que ocurren en el mercado de bienes raíces).

NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Las NIIF exigen revelar al Fondo un análisis de sensibilidad para cada tipo de riesgo de mercado al que el Fondo está expuesto de manera significativa al cierre del ejercicio, mostrando cómo la utilidad o pérdida y el valor del Fondo habrían sido afectados por los cambios en el riesgo relevante de las variables que eran razonablemente posibles en dicha fecha.

Las estrategias del Fondo sobre la gestión del riesgo de mercado son impulsadas por los objetivos de inversión. El riesgo de mercado se gestiona a través de la optimización de las estrategias de arrendar.

La Sociedad Administradora se basa en las estrategias de bienes raíces a través de estudios de mercado regulares y que se revisan mensualmente por un comité de inversiones designado y supervisado por el Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Inversiones.

Riesgo Cambiario - El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no mantiene saldos materiales en monedas extranjeras por lo que no se ve expuesto materialmente a este tipo de riesgo.

Riesgo Tipo Interés - Riesgo de tipo de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Cualquier exceso de efectivo y equivalentes de efectivo se invierten en las tasas de interés de mercado a corto plazo. Al de 31 diciembre de 2024, el Fondo mantiene sus inversiones a una tasa de interés fija y Variable, y adicionalmente no está expuesto al riesgo de interés para el dinero en efectivo. En adición, la Administración da seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables, macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de compra y alquiler de inmuebles, así como la conformación de la cartera financiera.

10. GESTIÓN DE RIESGOS DE CAPITAL

La Sociedad Administradora gestiona el capital del Fondo de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones del Fondo, como se indica en el prospecto del Fondo y las Normativas aplicables. Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

* * * * *