



## **JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2023 y por el período de 5 meses terminado en esa fecha de Informe de los Auditores Independientes del 1º de abril de 2024

## 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 comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el valor neto del Fondo y de flujos de efectivo por el período de cinco (5) meses 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 posición financiera de JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y flujos de efectivo por el período de cinco (5) meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Fundamento para la Opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección de nuestro informe denominada “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. 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), 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 las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### *Otra Información Incluida en el Documento que Contienen los Estados Financieros Auditados*

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende información contenida en la memoria anual. Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fondo no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. Se espera que la información en la memoria anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.



En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fondo, es nuestra responsabilidad leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho.

#### *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 Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de 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 del Fondo están a cargo de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la entidad.

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

Nuestro objetivo es 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 del auditor 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.

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.

# Deloitte.

- 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.

Nos comunicamos con los encargados de gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de realización de la auditoría y sobre los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Deloitte

1º de abril de 2024

Deloitte RD, SRL

No. Registro en la SIMV - SIVAE-025



C.P.A Claribel Sánchez

C.P.A. No.10386



## JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresados en Pesos Dominicanos)

---

	Notas	2023
<b>ACTIVOS</b>		
Efectivo en bancos	1b,2	RD\$ 4,685,809
Otras cuentas por cobrar		200,000
Intereses por cobrar	1c	365,156
Otros activos		<u>27,978</u>
Total activos corrientes		5,278,943
Instrumentos de deuda a costo amortizado	1e,3	21,375,000
Inversiones en acciones con cambio en el resultado	1e,4	<u>141,140,645</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>RD\$167,794,588</u></b>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>		
<b>PASIVOS</b>		
Cuentas por pagar	1g,5	RD\$ 1,192,860
Provisiones, retenciones y otros pasivos	1h	<u>14,881</u>
Total pasivos		1,207,741
COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	8	
VALOR NETO DEL FONDO	6	
Aportes recibidos		166,059,390
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>527,457</u>
<b>TOTAL VALOR NETO DEL FONDO</b>		<b><u>166,586,847</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y VALOR NETO DEL FONDO</b>		<b><u>RD\$167,794,588</u></b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

### ESTADO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL POR EL PERÍODO DE CINCO MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	<b>Notas</b>	<b>2023</b>
INGRESOS OPERACIONALES:		
Ingresos financieros	1i,2,3	RD\$ 2,499,969
GASTOS FINANCIEROS:		
Gastos financieros		(11,842)
Ganancia cambiaria – Neta		<u>5,511</u>
Total gastos financieros		(6,331)
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos operativos del fondo	1j,7	(215,979)
Comisión por administración	1j,5,8	(772,430)
Gastos por servicios profesionales	1j	<u>(977,772)</u>
Total gastos de operación		<u>(1,966,181)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		527,457
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1k	<u>                    </u>
UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>RD\$ 527,457</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.



## JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

#### POR EL PERÍODO DE CINCO MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2023
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Ganancia del período		RD\$ 527,457
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Ingresos por intereses		2,499,969
Movimientos en el capital de trabajo:		
Otras cuentas por cobrar		(200,000)
Otros activos		(27,978)
Instrumentos de deuda a costo amortizado		(21,375,000)
Adquisición de inversiones en acciones		(141,140,645)
Cuentas por pagar		1,192,860
Provisiones, retenciones y otros pasivos		<u>14,881</u>
Sub total		(158,508,456)
Intereses cobrados		<u>(2,865,125)</u>
Flujos netos de efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(161,373,581)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Aportes al fondo	6	<u>166,059,390</u>
Flujos netos de efectivo provisto por actividades de financiamiento		<u>166,059,390</u>
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO		4,685,809
EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		<u>                    </u>
EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		<u>RD\$ 4,685,809</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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-067, 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. Al 31 de diciembre de 2023, se han colocado un total de 165 cuotas de participación. 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 01 de abril de 2024. 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 2023, 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 2023 y por el período de 5 meses 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 inversiones a valor razonable y propiedad de inversión.

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, propiedad de inversión y otros activos.
- b. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** – El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas,

cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición de las mismas. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por el Fondo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

- c. **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.
- d. **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.

- e. **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.

De acuerdo a 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).

- f. **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 (VRRCR)** – 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.

- g. **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.

- h. **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.
- i. **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.

- j. **Reconocimiento de Gastos** – Los gastos se reconocen sobre la base acumulativa de contabilidad, conforme se reciben los bienes o servicios adquiridos.
- k. **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.
- l. **Normas IFRS Nuevas y Modificadas que aún no son Efectivas** – Una serie de nuevas normas o enmiendas a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. De enero de 2023 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes nuevas normas o enmiendas no han sido aplicadas anticipadamente por la Administradora en la preparación de estos estados financieros. Igualmente, no se espera que estas nuevas normas o enmiendas a normas tengan un efecto material en los estados financieros de la Administradora.
- ◆ Acuerdos de financiación de proveedores (modificación de la NIC 7 y NIIF 7).
  - ◆ Efectos de las variaciones en las tasas de cambio (Modificaciones a la NIC 21).
  - ◆ Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (modificaciones a la NIIF 16).

Algunas otras nuevas normas también entraron en vigor a partir del 1ro. De enero de 2023, pero no tienen un efecto material sobre los estados financieros del Fondo.

## 2. EFECTIVO EN BANCOS

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

	<b>2023</b>
Efectivo en bancos:	
En dólares estadounidenses	RD\$ 4,360,081
En pesos dominicanos	<u>325,728</u>
Total	<u>RD\$ 4,685,809</u>

Al 31 de diciembre de 2023, se reconocieron ingresos por intereses sobre cuentas corrientes por un total de RD\$2,134,813, 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 2023 es como sigue:

	<b>2023</b>
Proyectos CUBIK (a)	<u>RD\$ 21,375,000</u>

- a) 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.

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció ingresos por intereses por concepto del instrumento de deuda a costo amortizado por un importe de 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 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\$365,156.

## 4. INVERSIONES EN ACCIONES CON CAMBIO EN EL RESULTADO

Al 31 de diciembre de 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, con la finalidad de desarrollar y administrar el proyecto "Plaza Comercial JFK" con un tiempo estimado de construcción de 12 meses a partir de marzo 2024 y operación del activo hasta 2033, con tasa interna de retorno preliminar apalancada estimada del proyecto de 17.99%. A la fecha esta entidad se encuentra en la etapa inicial de inicio de las operaciones de la ejecución de los proyectos.

Como consecuencia de lo anterior, al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no ha reconocido ingresos por dividendos, por lo tanto, el único movimiento que presenta a la corresponde a la adquisición de las cuotas sociales.

Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones en acciones son medidas al costo pagado considerando que el proyecto se encuentra en etapa inicial y este valor sería representativo del valor razonable determinado a la fecha de preparación de los estados financieros.

## 5. CUENTAS POR PAGAR

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

	<b>2023</b>
Otras cuentas por pagar	RD\$ 352,010
Honorarios por pagar	570,000
Comisiones por pagar (a)	<u>270,850</u>
Total	<u><u>RD\$1,192,860</u></u>

- (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 el año terminado al 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a RD\$772,430, 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 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 2023, el Fondo tiene un balance pendiente de distribuir a los aportantes por la suma de RD\$527,457.

## 7. GASTOS OPERATIVOS DEL FONDO

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

	<b>2023</b>
Comisiones	RD\$ 69,062
Gasto de mercadeo y promociones	49,941
Otros gastos del proyecto	85,490
Servicios de mantenimientos SIVM	<u>11,486</u>
Total	<u>RD\$ 215,979</u>

## 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 2023, sobre el valor neto del fondo, administrado de manera mensual. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a RD\$772,430 el cual se presenta 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 el período terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendente a RD\$11,486 el cual 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 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 2023:

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

**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 2023, 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 2023, 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 2023, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

\* \* \* \* \*