

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II

Estados Financieros

Por los años que terminaron el 31 de Diciembre de 2023 y 2022
e Informe de los Auditores Independientes
del 27 de marzo de 2024



Deloitte RD, S.R.L.
Rafael Augusto Sánchez
No. 65
Edificio Deloitte
Santo Domingo
República Dominicana
Tel.: 001 (809) 563 5151
Fax: 001 (809) 563 8585
www.deloitte.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II (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 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 posición financiera de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas y disposiciones contables emitidas por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), según se describe en la Nota 2 a los estados financieros que se acompañan.

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.



Énfasis en Asunto

Base Contable - Sin calificar nuestra opinión de auditoría, indicamos que los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, fueron preparados por el Fondo de conformidad con las normas y disposiciones contables emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV). Llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, en la cual se describe la base de contabilidad utilizada en la preparación de esos estados financieros y las principales diferencias con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) determinadas por la administración. Por lo tanto, los estados financieros que se acompañan podrían no ser adecuados para otro propósito.

Asuntos Clave de Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, fueron los de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos. Hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación son los asuntos clave de nuestra auditoría a comunicar en nuestro informe.

<i>Asuntos Clave de Auditoría</i>	<i>Cómo nuestra auditoría abordó dichos asuntos</i>
<p><i>Valuación de las Propiedades de Inversión</i></p> <p>Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo tiene propiedades de inversión, que como se detalla en la Nota 7 a los estados financieros, el valor de dichas propiedades asciende a US\$38,486,102, el cual representa un 66% del total de activos del Fondo.</p> <p>Las Propiedades de Inversión se valúan a valor razonable de acuerdo con lo establecido en la NIC 40, a través de valuaciones anuales realizadas por un perito tasador independiente. El valor razonable corresponde a la aplicación del método de investigación de mercado. Algunos de los insumos para desarrollar esos métodos son proporcionados por la administración del Fondo con base en la mejor estimación, juicios y supuestos, tomando en consideración el estado actual de los activos.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Indagamos con la Administradora del Fondo los procedimientos realizados para determinar la razonabilidad de la valuación de las propiedades de inversión al cierre del año.• Obtuvimos un entendimiento de los controles sobre las políticas de valor razonable y realizamos pruebas de diseño e implementación de esos controles.• Obtuvimos el detalle de las propiedades de inversión del Fondo y realizamos pruebas de integridad y exactitud de dicho reporte.• Validamos que todas las propiedades de inversión fueron valuadas y que el importe registrado en contabilidad se corresponde con el valor tasado.

Asuntos Clave de Auditoría

En el análisis realizado por la administración del Fondo para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión se utilizan diferentes variables, juicios sensibles y supuestos clave que incluyen: localización de las propiedades, condiciones físicas, deseabilidad y precios de mercado.

En consecuencia, dichos juicios y supuestos son información sensible que afecta significativamente el valor razonable de las Propiedades de Inversión y se considera un asunto clave de auditoría.

Valuación de las inversiones a valor razonable con cambios en el resultado

Según la Nota 6 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2023 el saldo de las inversiones en instrumentos de patrimonio asciende a US\$18,555,829, lo cual representa un 32% del total de activos del Fondo. La adecuada valuación de estas inversiones y la importancia del saldo de la cuenta, lo hace un asunto relevante de auditoría.

Cómo nuestra auditoría abordó dichos asuntos

- Verificamos que los tasadores utilizados por la Administración para la determinación de la valuación estén inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicano (ITADO), Colegio Dominicano de ingenieros y Arquitectos (CODIA) u otros, o en cualquier otro gremio autorizado por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República Dominicana, que sean independientes del Fondo y que posean la experiencia profesional suficiente para la realización de dicha valoración, así como también, hemos confirmado su independencia.
- Verificamos que El Fondo posee los derechos de propiedad de los inmuebles, mediante sus respectivos registros de títulos, acuerdos de compraventa de inmueble y sus pólizas de seguros.
- Verificamos que el método y los supuestos utilizados por el tasador para determinar el valor razonable sea de aceptación, de conformidad con lo establecido por la Norma Internacional de Información Financiera 13 Medición del Valor Razonable.
- Comparamos el valor razonable de los inmuebles determinados por los tasadores con otra información externa disponible para determinar de manera independiente que los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable son consistentes con las condiciones de mercado y apropiados en las circunstancias.

Nuestros procedimientos de auditoría, los detallamos a continuación:

- Indagamos con la Administradora del Fondo los procedimientos realizados para determinar el valor razonable de estas inversiones.

- Obtuvimos un entendimiento de los controles sobre las políticas de valor razonable, y realizamos pruebas de diseño e implementación de esos controles.
- Cotejamos los valores de mercado de las inversiones contra el vector de precios autorizado por el ente regulador.
- Enviamos confirmaciones de inversiones y validamos los saldos confirmados contra los registros contables.
- Verificamos que las revelaciones estén de acuerdo con los requerimientos de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 13.

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 la base contable descrita en la Nota 2 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.
- 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.

Deloitte.

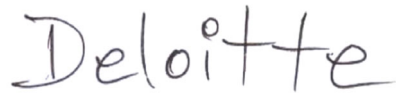
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad 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.

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.

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 estos asuntos 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 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 INMOBILIARIO II**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2023	2022
ACTIVOS			
Efectivo	2b,3	US\$ 1,122,302	US\$ 1,088,058
Intereses por cobrar	2c	63,698	154,564
Alquileres y mantenimiento por cobrar	2d,4	417,679	152,327
Inversiones a costo amortizado	5		1,664,863
Inversiones a valor razonable con cambio en el resultado	6	18,555,829	19,731,678
Otros activos		<u>14,823</u>	<u>7,335</u>
Total activos corrientes		20,174,331	22,798,825
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	2g,7	<u>38,486,102</u>	<u>35,198,061</u>
TOTAL		<u>US\$ 58,660,433</u>	<u>US\$ 57,996,886</u>
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	2j,8	US\$ 133,766	US\$ 113,450
Provisiones, retenciones y otros pasivos	2k,9	69,506	87,338
Ingresos diferidos	2m	<u>4,558</u>	<u>37,522</u>
Total pasivos corrientes		<u>207,830</u>	<u>238,310</u>
Depósitos por arrendamientos	2n,10	<u>349,917</u>	<u>329,521</u>
TOTAL PASIVOS		<u>557,747</u>	<u>567,831</u>
VALOR NETO DEL FONDO	11		
Aportes recibidos		54,034,937	54,034,937
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>4,067,749</u>	<u>3,394,118</u>
TOTAL VALOR NETO DEL FONDO		<u>58,102,686</u>	<u>57,429,055</u>
TOTAL PASIVO Y VALOR NETO DEL FONDO		<u>US\$ 58,660,433</u>	<u>US\$ 57,996,886</u>
COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	13		

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II**ESTADO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2023	2022
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos por arrendamientos	2p	US\$ 3,427,647	US\$ 3,166,954
Ingresos financieros	2p,3,5	895,206	691,850
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	7	1,098,833	1,325,338
Ganancia neta en cambios de valor razonable en activos financieros	2d	48,294	725,084
Otros ingresos operacionales		<u> </u>	<u>21,495</u>
Total ingresos		5,469,980	5,930,721
GASTOS FINANCIEROS:			
Diferencial en cambio – Neto		(131,248)	(96,538)
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos operativos del fondo	2q,12	(650,873)	(525,630)
Comisión por administración	2q,8	(1,306,764)	(1,284,865)
Gastos por servicios profesionales	2q	<u>(54,262)</u>	<u>(89,416)</u>
		<u>(2,011,899)</u>	<u>(1,899,911)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		3,326,833	3,934,272
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2r	<u> </u>	<u> </u>
UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>US\$ 3,326,833</u>	<u>US\$ 3,934,272</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II

ESTADO DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	Aportes Recibidos	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021		US\$ 54,034,937	US\$ 1,870,089	US\$ 55,905,026
Dividendos distribuidos	11		(2,409,243)	(2,409,243)
Utilidad neta y resultado Integral			<u>3,934,272</u>	<u>3,934,272</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022		54,034,937	3,394,118	57,429,055
Dividendos distribuidos	11		(2,653,202)	(2,653,202)
Utilidad neta y resultado Integral			<u>3,326,833</u>	<u>3,326,833</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023		<u>US\$ 54,034,937</u>	<u>US\$ 4,067,749</u>	<u>US\$ 58,102,686</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

		2023	2022
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	Notas		
Ganancia del período		US\$ 3,326,833	US\$ 3,934,272
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(895,206)	(691,850)
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	5 y 6	(1,098,833)	(1,325,338)
Cambio en el valor razonable de los activos financieros		(48,294)	(725,084)
Amortizaciones		225,265	161,311
Deterioro de cuentas por cobrar		15,401	
Movimientos en el capital de trabajo:			
Alquileres y mantenimiento por cobrar	4	(280,753)	(88,980)
Gastos pagados por anticipados		(232,753)	(67,193)
Cuentas por pagar	8	20,316	(453,395)
Provisiones, retenciones y otros pasivos	9	(17,832)	68,367
Ingresos diferidos		(32,964)	(154,149)
Depósitos por arrendamiento	10	<u>20,396</u>	<u>87,018</u>
Subtotal		<u>1,001,576</u>	<u>744,979</u>
Intereses cobrados		986,072	576,887
Flujos netos de efectivo provisto por las actividades de operación		<u>1,987,648</u>	<u>1,321,866</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Cambios de las inversiones a costo amortizado e inversiones en valores a valor razonable con cambios en el resultado		2,889,006	9,631,435
Adquisiciones de propiedades de inversión	6	<u>(2,189,208)</u>	<u>(7,733,845)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por actividades de inversión		699,798	1,897,590
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Dividendos pagados en efectivo	11	<u>(2,653,202)</u>	<u>(2,443,322)</u>
Flujos netos de efectivo (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>(2,653,202)</u>	<u>(2,443,322)</u>
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO		34,244	776,134
EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		<u>1,088,058</u>	<u>311,924</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	2b,3	<u>US\$ 1,122,302</u>	<u>US\$ 1,088,058</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

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

Naturaleza del Negocio - JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II (“El Fondo”), es un Fondo cerrado que posee un patrimonio separado 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 Mercado de Valores de la República Dominicana con el No. SIVFIC-048, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Tercera Resolución de fecha 1º de noviembre de 2019. Las cuotas del mismo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV2002-CP0023, Cevaldom, S.A., como Depósito Centralizado de Valores, es el custodio y el agente de colocación fue JMMB Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo está integrado por una serie única de 60,000 cuotas con un valor nominal inicial de US\$1,000 cada una. La fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del Fondo para la emisión única fue el 12 de marzo de 2020 y la misma finaliza en fecha 13 de noviembre de 2022. Al 31 de diciembre de 2020, se han colocado un total de 52,000 cuotas de participación. El Fondo es un patrimonio autónomo, fijo y con una fecha de vencimiento de quince (15) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas. El Fondo fue calificado por Feller Rate Dominicana BBBfa (N) lo cual significa que las cuotas ofrecen suficiente protección ante pérdidas asociadas al riesgo crediticio

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 2024. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros se describen a continuación:

Base de Preparación y Presentación de los Estados Financieros - Los estados financieros del Fondo por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, han sido preparados de conformidad con las disposiciones establecidas en las medidas transitorias contenidas en las resoluciones: R-NE-SIMV-2022-01-MV, R-NE-SIMV-2022-07-MV, R-CNMV-2022-09-MV y la circular 15-22, actualizadas por la Resolución R-CNMV-2023-30-MV y la Circular 14/23 emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, así como la aplicación adicional de forma supletoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De conformidad con las disposiciones transitorias emitidas por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, la aplicación de este marco contable, no es una primera adopción y no implican un cambio en las NIIF como marco contable de referencia, por consiguiente, estas disposiciones no representan un efecto retrospectivo, sino, que serán aplicables de manera prospectiva sin modificar las cifras y revelaciones reportadas en años anteriores.

Las Normas Internacionales de Información Financiera son usadas como normas suplementarias. Las prácticas de contabilidad difieren en algunos aspectos en forma y contenido de las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables. En consecuencia, los estados financieros que se acompañan no pretenden presentar la situación financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Un resumen de las diferencias más importantes es como sigue:

Se permite reclasificar de forma temporal hasta el cincuenta por ciento (50%) de las inversiones (títulos de valores de renta fija), hacia el portafolio de Costo Amortizado "I" considerando lo siguiente:

- a. Desde el portafolio para comercialización "I" o el "Portafolio Medido a Valor Razonable con cambios en el resultado", según corresponda conforme a la regulación vigente para ambos participantes, la reclasificación será al valor de mercado de los valores a la fecha del traslado, conforme establecen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), específicamente la NIIF 9, numeral 5,6,3,
- b. Para los intermediarios de valores, desde el Portafolio de Otros Resultados Integrales "ORI" la reclasificación será al costo amortizado de los valores a la fecha del traslado, conforme establecen las NIIF, específicamente la NIIF 9, numeral 5.6.5.
- c. El Fondo valora sus inversiones a valor razonable con cambio en el resultado tomando como referencia el vector de precios aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, según lo establece la resolución R-CNV-2014-17-MV, la cual indica que las entidades deberán valorizar sus instrumentos financieros en base a los precios o tasas proporcionadas por una sociedad proveedora de precios, debidamente autorizada e

inscrita en el registro de mercado de valores de la República Dominicana, para lo cual, el Fondo a utilizado la sociedad RDVAL proveedora de precios, la cual es la única proveedora de precios autorizada por la SIMV en la República Dominicana. Esto difiere de la NIIF 9, la cual no requiere el uso específico de un vector de precios.

Los estados financieros del Fondo por el período terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por títulos valores y propiedades de inversión que se encuentran registradas a su valor razonable.

El costo histórico - es 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, la Compañía 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 dólares estadounidenses, la cual ha sido definida como la moneda funcional del Fondo. Las transacciones efectuadas en moneda extranjera (peso dominicano), 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 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.
- b. **Efectivo** - El efectivo está representado por el dinero en efectivo mantenido en bancos. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el 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. **Alquileres y Mantenimiento por Cobrar** - Los alquileres y mantenimiento por cobrar son cuentas por cobrar a corto plazo, correspondiente a la renta y el mantenimiento de los inmuebles pendiente de cobro de los inquilinos.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo revisó los fundamentos requeridos en la NIIF 9. La estimación para pérdidas crediticias esperadas, se registra con cargo a los resultados del período. Dicha estimación se determina en base la experiencia de pérdida histórica para activos con características de riesgo de crédito y evidencia objetiva de deterioro tales como, condiciones económicas generales de la industria, calificación de crédito, así como también, una evaluación de la situación actual y prevista de las condiciones de estos a la fecha de los estados financieros. Dichas decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los inquilinos.

En base al estimado de la Administración del Fondo, los saldos por cobrar mencionados anteriormente, no están expuestos al riesgo de crédito, ya que son clientes que no presentan situación financiera desfavorable; tampoco se esperan cambios económicos significativos en la industria en la que operan, además, basados en sus experiencias previas el saldo total facturado ha sido recuperado. Considerando los parámetros anteriores, la Administración del Fondo considera que no se esperan pérdidas futuras adicionales a las registradas en los estados financieros.

- 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 autorizado 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 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 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 - Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde valor neto del Fondo 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, la entidad 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.

Además del efectivo, los activos financieros del Fondo incluyen reconocimiento y medición inicial de los activos financieros.

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 valor neto del Fondo cuyo ajuste a valor de mercado se reconoce en un componente separado del valor neto del Fondo, 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.

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.

Las inversiones a valor razonable con cambio en el resultado, son medidos al valor razonable tomando como referencia el vector de precios aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, según lo establece la resolución R-CNV-2014-17-MV, la cual indica que las entidades deberán valorizar sus instrumentos financieros en base a los precios o tasas proporcionadas por una sociedad proveedora de precios,

debidamente autorizada e inscrita en el registro de mercado de valores de la República Dominicana, para lo cual, el Fondo a utilizado la sociedad RDVAL proveedora de precios, la cual es la única proveedora de precios autorizada por la SIMV en la República Dominicana. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultado.

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).

- g. **Propiedad de Inversión** - Las propiedades de inversión son valuadas a su valor razonable y son aquellos bienes inmuebles mantenidos por el Fondo para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos, y se presentan netos de deterioro.

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

- h. **Otros Activos** – Corresponden a activos por derechos de usufructo. Cuando el Fondo posee propiedades que estaban en proceso de transferencia de titularidad, estas propiedades son clasificadas por la entidad como derecho de usufructo de bienes inmuebles, dado que representa la cesión por parte del propietario de los derechos a percibir los ingresos por arrendamiento hasta tanto la entidad posea los títulos de propiedad al nombre del Fondos.
- i. **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 valor neto 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 propio 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.

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.

- j. **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 (pesos dominicanos), se convierten usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa.
- k. **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.
- l. **Deudas por Pagar** - Los préstamos se registran a su costo amortizado. Estos se clasifican como pasivos corrientes a menos que el Fondo tenga el derecho incondicional de diferir los pagos del pasivo, por lo menos, 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros. Los gastos por intereses se reconocen en el período que se incurren.
- m. **Ingresos Diferidos** - Los pagos recibidos por alquiler anticipados, son considerados como ingresos diferidos hasta que transcurran los meses pagados por anticipado.
- n. **Depósitos por Arrendamiento** – Corresponden a los depósitos recibidos de inquilinos, los mismos son registrados cuando se reciben y se descargan a la finalización del contrato.
- o. **Dividendos por Pagar** - Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por las rentas recibidas de los activos que forman parte del Fondo; y, en segundo lugar, la plusvalía que podrían generar los mismos activos a través del tiempo. El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente, que se acumularán y se reflejarán en el cambio de valor de la cuota diariamente al momento de la valoración de las cuotas según se detalla en el capítulo III del Prospecto de emisión y en el Capítulo II, acápite j) del Reglamento Interno que posee el Fondo.

El pago de la rentabilidad o ganancia a los inversionistas del Fondo está sujeto a su generación y al origen de la misma. Esto significa en primer lugar, que, si no se generó beneficios, el Fondo no pagará distribución a los aportantes y en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma.

p. **Reconocimiento de Ingresos** -

Ingresos por Arrendamiento - Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo, excepto los ingresos mínimos que surgen del arriendo de propiedad de inversión, los que son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado en NIIF 16 “Arrendamientos”. Los ingresos de la explotación corresponden principalmente al arrendamiento de los espacios comerciales y se reconocen siempre que los beneficios provoquen un incremento en el valor del fondo neto que no esté relacionado con los aportes de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. Sólo se reconocen ingresos derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos por arrendamientos ascienden a US\$3,427,647 y US\$3,166,954, respectivamente.

Ingresos Financieros - Los ingresos financieros se reconocen y devengan diariamente e incluyen ingresos financieros procedentes de efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones tanto a corto como largo plazo, estos se reconocen a valor razonable con cambios en el resultado.

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

r. **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.

3. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo se compone como sigue:

	2023	2022
Efectivo en bancos:		
En dólares estadounidenses	US\$ 58,338	US\$ 12,034
En pesos dominicanos	<u>1,063,964</u>	<u>1,076,024</u>
Total	<u>US\$ 1,122,302</u>	<u>US\$ 1,088,058</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se reconocieron ingresos por intereses sobre cuentas corrientes por un total de US\$19,521 y US\$11,104, respectivamente.

4. ALQUILERES Y MANTENIMIENTO POR COBRAR

	2023	2022
Alquileres	US\$ 361,032	US\$ 114,992
Mantenimiento	74,492	37,335
Estimación de dudoso cobro	<u>(17,845)</u>	<u> </u>
Total	<u>US\$ 417,679</u>	<u>US\$ 152,327</u>

Un detalle de los alquileres y mantenimiento por cobrar por vencimiento es como sigue:

	2023	2022
0- 30 días	US\$ 276,363	US\$ 126,497
31- 60 días	21,582	6,468
61- 90 días	16,995	2,137
91- 120 días	<u>120,584</u>	<u>17,225</u>
Total	<u>US\$ 435,524</u>	<u>US\$ 152,327</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de cuentas por cobrar por arrendamientos y mantenimiento correspondían a 22 y 10 clientes respectivamente, los cuales el 63% y 83% respectivamente se cancelan en 30 días y 5% y 4% respectivamente en 60 días. Considerando la solvencia de los clientes, la poca frecuencia con la que se mantienen saldos por cobrar y el historial de pago de los mismos, la Administración ha concluido incluir como reserva para el período 2023 el monto de US\$17,845, correspondiente al saldo de varios inquilinos que se encuentran en proceso de no pago, sin embargo, no ha considerado necesario registrar una estimación adicional para los años 2023 y 2022.

5. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022, los instrumentos financieros a costo amortizado corresponden a bonos emitidos por compañías y entidades financieras nacionales por el monto de US\$1,664,863 con plazo de vencimiento de 6 y 8 años desde su adquisición y que genera interés a una tasa de interés promedio anual de 10.38% (Nota 16).

6. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN EL RESULTADO

El detalle de las inversiones a valor razonable con cambio en el resultado y los niveles en los que están medidas esas inversiones, es como sigue:

Entidades	2023			Total
	Level 1	Level 2	Level 3	
Títulos y valores de deuda				
Bonos Corporativos (a)		US\$ 9,641,144		US\$ 9,641,144
Bonos soberanos (c)		785,783		785,783
Cuotas en Fondos de Inversión (b)	<u>US\$</u>	<u>8,128,902</u>	<u></u>	<u>8,128,902</u>
Total	<u>US\$</u>	<u>US\$18,555,829</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$18,555,829</u>

Entidades	2022			Total
	Level 1	Level 2	Level 3	
Títulos y valores de deuda				
Bonos Corporativos (a)		US\$ 8,429,986		US\$ 8,429,986
Bonos soberanos (c)		3,172,790		3,172,790
Cuotas en Fondos de Inversión (b)	<u>US\$</u>	<u>6,593,990</u>	<u></u>	<u>6,593,990</u>
Total	<u>US\$</u>	<u>US\$19,731,678</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$ 19,731,678</u>

- a) **Bonos Corporativos** - Corresponden a Bonos Corporativos, en dólares estadounidenses y pesos dominicanos, valuados a la tasa de cierre de venta del mercado spot publicada por esta misma entidad al cierre 31 de diciembre de 2023 y 2022, de US\$57.82 y US\$55.98, respectivamente. Estos bonos generan intereses a una tasa interés promedio anual de un 3.02% (6.34% para el 2022) para los bonos en dólares y un 9.44% para los bonos en pesos (9.50% para 2022 en pesos). El saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a US\$62,723 y US\$51,350, respectivamente, los cuales se incluyen como parte de los intereses por cobrar en el estado de situación financiera.
- b) **Fondos de Inversión** - Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponden a cuotas emitidas por diferentes fondos de inversión, tanto abiertos como cerrados, de la República Dominicana, todos denominados en dólares estadounidenses.
- c) **Bonos Soberanos** -Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponden a emitidos por el Ministerio de Hacienda y el Banco Central de la República Dominicana en dólares los cuales generan una tasa de interés promedio de 3.37% (7.33%: 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se reconocieron ingresos por intereses sobre inversiones por un total de US\$875,685 y US\$680,746, respectivamente.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle del movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	2023	2022
Saldo inicial	US\$ 35,198,061	US\$ 26,138,878
Adiciones (a)	2,189,208	7,733,845
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión neta (b)	<u>1,098,833</u>	<u>1,325,338</u>
Total	<u>US\$ 38,486,102</u>	<u>US\$ 35,198,061</u>

- a) En el 2023 y 2022, el fondo adquirió propiedades de inversión correspondientes a locales comerciales ubicados en un edificio corporativo. Estas propiedades han sido destinadas para arrendamiento a terceros.
- b) El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se obtuvieron a través de los avalúos realizados a esa fecha por valuadores independientes no relacionados con el Fondo. Dichos tasadores son miembros del Instituto de Tasadores Dominicanos y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. Adicionalmente, estos inmuebles están asegurados. El valor razonable se determinó según el enfoque comparable de mercado y en conformidad a lo estipulado en la NIIF 13, utilizando como supuesto inmuebles con las condiciones similares a las de los inmuebles del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión del Fondo no mantiene embargos o retenciones por garantía.

Medición del valor razonable - Al 31 de diciembre de 2023, el valor razonable de la propiedad de inversión asciende a US\$38,486,102, determinado en base al valor de venta en el mercado. El valor razonable representa el importe por el cual los activos pueden ser intercambiados entre partes interesadas debidamente informados en una transacción de mutuo acuerdo.

Jerarquía del valor razonable - El valor razonable de la propiedad de inversión ha sido categorizado como valor razonable nivel 3, basado en las entradas para las técnicas de valuación utilizadas

Técnica de valoración y variables no observables significativas - La tabla siguiente muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de la propiedad de inversión, como sigue:

Técnica de valoración	Variables	Interrelación entre las variables y la medición del valor razonable
<i>Comparación de precios:</i> El enfoque de mercado utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables. Consideran la calidad de la propiedad y su ubicación (primaria v/s secundaria), el área, situación legal, calidad del entorno y áreas circundantes, entre otros.	Factores utilizados para ajustar los datos que provinieron de datos de mercado observables, es decir, en localizaciones similares.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Hay cambios en la infraestructura de la zona (mejora de servicios, pavimentación, red eléctrica, acueductos y red viales, entre otros). ◆ Cambio en la densidad poblacional de la zona. ◆ Cambio en la actividad económica.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la ocupación de las propiedades de inversión eran de un 80% y 90%, respectivamente.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por pagar son como sigue:

	2023	2022
Comisiones por pagar (a)	US\$ 111,347	US\$ 110,601
Otras cuentas por pagar	<u>22,419</u>	<u>2,849</u>
Total	<u>US\$ 133,766</u>	<u>US\$ 113,450</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 asciende a 2.25% anual 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 US\$1,306,764 (US\$1,284,865 en 2022), los cuales se presentan como comisión por administración en el estado de ganancias y pérdidas que se acompaña.

9. PROVISIONES, RETENCIONES Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las provisiones, retenciones y otros pasivos son como sigue:

	2023	2022
Honorarios por servicios profesionales	US\$ 10,395	US\$ 19,319
Retenciones de impuestos	54,477	42,616
Otras pasivos	<u>4,634</u>	<u>25,403</u>
Total	<u>US\$ 69,506</u>	<u>US\$ 87,338</u>

10. DEPÓSITOS POR ARRENDAMIENTO

A continuación, se presenta la composición de los depósitos recibidos clientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	2022
Depósito por arrendamiento a largo plazo	<u>US\$ 349,917</u>	<u>US\$ 329,521</u>
Total	<u>US\$ 349,917</u>	<u>US\$ 329,521</u>

Corresponde a los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

11. VALOR NETO DEL FONDO

Aportes en Cuotas de Participación - Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no emitió nuevas cuotas de participación, por lo que el saldo no presentó variación. El valor cuota al 31 de diciembre de 2023, es de US\$1,117 y para el 2022 fue de US\$1,104.

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 US\$4,067,749, de los cuales US\$ 3,326,833, corresponden al 2023, mientras que US\$740,916, corresponde a las utilidades no distribuidas de períodos anteriores.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo tiene un balance pendiente de distribuir a los aportantes por la suma de US\$3,394,118 los cuales corresponden al 2022.

Dividendos Distribuidos - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y el 2022, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por US\$2,653,202 y US\$2,443,322, respectivamente.

12. GASTOS OPERATIVOS DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los gastos operativos del fondo son como sigue:

	2023	2022
Comisiones	US\$ 86,492	US\$ 69,175
Seguros	225,265	161,311
Administración y mantenimiento de inmuebles	311,452	251,775
Otros	<u>27,664</u>	<u>43,369</u>
Total	<u>US\$ 650,873</u>	<u>US\$ 525,630</u>

13. 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 un 2.25%, siendo la tasa máxima de un 3% anual, sobre el valor del neto del Fondo administrado de manera mensual. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a US\$1,306,764 y US\$1,284,865, 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 el período terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendente a US\$19,469 y US\$19,767, 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.

14. 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 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, ya que el efectivo se mantiene en instituciones sólidas. 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-1, C-2 y C-3 ó sus equivalentes; (Fitch) F-1+, F-1, F-2, y F-3 o sus equivalentes.

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:

	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 6 Meses
Cuentas por pagar y acumulaciones	US\$ 203,272	US\$ 203,272		
Depósito por Arrendamiento	<u>349,917</u>	<u> </u>	<u>US\$</u>	<u>US\$ 349,917</u>
Total	<u>US\$ 553,189</u>	<u>US\$ 203,272</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$ 349,917</u>

Al 31 de diciembre de 2022:

	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 6 Meses
Cuentas por pagar y acumulaciones	US\$ 200,788	US\$ 200,788		
Depósito por arrendamiento	<u>329,521</u>	<u> </u>	<u>US\$</u>	<u>US\$ 329,521</u>
Total	<u>US\$ 530,309</u>	<u>US\$ 200,788</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$ 329,521</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 (Nota 1). 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. A continuación, un detalle de los saldos de activos y pasivos denominados en monedas distintas al dólar estadounidense, moneda funcional de la entidad al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	2022
Activos:		
Efectivo en bancos	RD\$ 3,002,012	RD\$ 673,658
Cuentas por cobrar	5,004,636	
Inversiones en bonos	<u>165,715,374</u>	<u>301,375,355</u>
Posición activa neta	<u>RD\$ 173,722,022</u>	<u>RD\$ 302,049,013</u>

Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio - El siguiente detalle muestra la sensibilidad de una disminución o incremento en el tipo de cambio de la moneda extranjera. El 10% es la tasa de sensibilidad usada por la Administración y representa la mejor estimación de cuál podría ser la variación en el tipo de cambio.

Aumento (Disminución) en la Tasa RD\$	Efecto en la Utilidad Antes de Impuesto
+10%	US\$ (273,139)
-10%	US\$ 273,139

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.

15. 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.

16. CONSIDERACIONES CONTABLES ACERCA DE MEDIDAS TRANSITORIAS PARA MITIGAR EL IMPACTO DEL VALOR RAZONABLE

En fecha 30 de marzo del 2022 la Superintendencia del Mercado de Valores de la Republica Dominicana emitió la resolución R-NE-SIMV-2022-01-MV en la cual autoriza a los intermediarios de valores y fondos de inversión a reclasificar inversiones registradas como inversiones medidas a valor de mercado con cambios en resultado y/o patrimonio a inversiones medidas a costo amortizado, así mismo la dicha resolución permite realizar reclasificaciones a la inversa, dichos movimiento no se consideran como un cambio en el modelo de negocios de la entidad.

Reclasificaciones de valores de renta fija registrados en el portafolio medidos a valor razonable con cambios en resultados – Un detalle de los portafolios reclasificados a la fecha de implementación de las medidas transitorias fue el siguiente:

Emisor	Valor Nominal	Valor a Costo Amortizado	Valor de Mercado
<i>Inversiones en RD</i>			
Gulfstream Petroleum Dominicana, S. De R. L.,	RD\$ 3,000,000	RD\$ 3,365,276	RD\$ 3,682,200
Asociación Popular de Ahorros y Préstamos	<u>20,000,000</u>	<u>23,496,511</u>	<u>23,799,349</u>
Totales	<u>RD\$ 23,000,000</u>	<u>RD\$ 26,861,787</u>	<u>RD\$ 27,481,549</u>

Operaciones realizadas desde el portafolio medido a costo amortizado - Durante el año no se realizaron ventas desde el portafolio medido a costo amortizado por encontrarse como instrumentos no negociables. En los casos en que se realizaron ventas de títulos que previamente se encontraban reclasificados a costo amortizado, se procedió con su reclasificación a instrumentos negociables, a más tardar el día previo a la venta contabilizando así en el portafolio su valor razonable y procediendo uno o más días después con la venta del referido título a valor razonable.

Saldos comparativos con y sin efectos de las medidas transitorias - Al 31 de diciembre de 2022 un detalle de las inversiones que fueron previamente clasificadas a valor de mercado con cambios en resultados que se encuentran clasificadas a costo amortizado y sus efectos son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2022

Emisor	Valor Nominal	Valor a Costo Amortizado	Valor de Mercado	Efecto en Valor de Mercado
<i>Inversiones en RD</i>				
Gulfstream Petroleum Dominicana, S. De R. L.,	RD\$ 3,000,000	RD\$ 3,365,276	RD\$ 3,682,200	RD\$ 316,924
Asociación Popular de Ahorros y Préstamos	<u>20,000,000</u>	<u>23,496,511</u>	<u>23,799,349</u>	<u>302,837</u>
Totales	<u>RD\$ 23,000,000</u>	<u>RD\$ 26,861,787</u>	<u>RD\$ 27,481,549</u>	<u>RD\$ 619,761</u>

Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo no mantenía saldos de inversiones bajo las medidas transitorias.

Un detalle del efecto en el valor neto del fondo de estas operaciones es siguiente

	2023	2022
Valor neto del fondo en medidas transitorias	US\$ 58,102,686	US\$ 57,429,055
Efecto de las medidas transitorias	<u> </u>	<u> 21,864</u>
Valor neto del fondo sin medidas transitorias	<u>US\$ 58,102,686</u>	<u>US\$ 57,450,919</u>

Impacto de la adopción en las tasas de rendimiento – un detalle de los cambios en la rentabilidad del fondo comparando rentabilidad con medidas verso sin medidas se presenta a continuación:

Periodo	Rentabilidad Con Medidas Transitorias				Rentabilidad Sin Medidas Transitorias			
	30 días	90 días	180 días	365 días	30 días	90 días	180 días	365 días
Al 31 de diciembre de 2023	N/A	N/A	N/A	N/A	12.28%	8.95%	6.26%	5.80%
Al 31 de diciembre de 2022	8.75%	13.59%	9.91%	8.50%	9.00%	13.67%	9.95%	8.52%

Otros efectos - Los límites de diversificación establecidos en el Reglamento Interno del Fondo no se ven afectados por la implementación de las medidas transitorias, ya que estos son parametros constituidos para llevar una gestión adecuada de la composición del portafolio según la política de inversión establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

* * * * *