



JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Estados Financieros por los años
que terminaron el 31 de Diciembre de 2022 y 2021,
e Informe de los Auditores Independientes
del 30 de marzo de 2023

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario (El "Fondo"), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, 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 y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario al 31 de diciembre de 2022, 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.

Base 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 de la entidad, 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 los Asuntos

Base Contable - Sin calificar nuestra opinión de auditoría, indicamos que los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 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.



Comparabilidad de los Estados Financieros – Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 de los estados financieros del Fondo en la cual se revela que los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las políticas contables descritas en esa nota. Como parte de nuestra auditoría, hemos auditado los efectos de las disposiciones de la SIMV, las cuales no tuvieron impactos en los estados financieros del Fondo, en nuestra opinión, consideramos que sus efectos han sido aplicados apropiadamente. Tomando en cuenta la diferencia en el marco contable aplicable a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha, estos estados financieros no son totalmente comparables con los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2021.

Asunto Clave de Auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel que, según nuestro juicio profesional, fue el de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Este asunto fue cubierto 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 este asunto. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de nuestra auditoría a comunicar en nuestro informe.

<i>Asunto Clave de Auditoría</i>	<i>Cómo nuestra auditoría abordó dicho asunto</i>
<p><i>Valuación de las Propiedades de Inversión</i></p> <p>Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo tiene propiedades de inversión, que como se detalla en la Nota 7 a los estados financieros, el valor de dichas propiedades ascienden a US\$28,773,494, el cual representa un 97% del total de activos del Fondo.</p> <p>Las Propiedades de Inversión se valúan a valor razonable de acuerdo a lo establecido por 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> <p>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 ajustes de mercado.</p> <p>En consecuencia, dichos juicios y supuestos son información sensible que afecta</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para dirigirse al Asunto Clave de Auditoría incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Indagamos con la Administradora del Fondo los procedimientos realizados para determinar la razonable valuación de las propiedades 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 realizamos pruebas de integridad y exactitud de dicho reporte.• Validamos que todas las propiedades de inversión fueron valuadas y que el importe registrado se corresponde con el valor tasado. <p>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 Valores de la República Dominicana, que sean independientes del Fondo y que</p>

Asunto Clave de Auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó dicho asunto
significativamente el valor razonable de las Propiedades de Inversión y se considera un asunto clave de auditoría.	<p>posean la experiencia profesional suficiente para la realización de dicha valoración, así como también, hemos confirmado su independencia.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 con precios de mercado en la zona en donde están ubicados los mismos. Con base en los procedimientos de auditoría realizados, determinamos que los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable son consistentes con las condiciones de mercado y apropiados en las circunstancias.

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. opinión 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.
- 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.

Deloitte.

- 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 responsables de gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificada y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes con respecto a la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se pueda pensar respaldan nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

De los asuntos comunicados a los encargados de gobierno del Fondo, determinamos aquellos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría, porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

30 de marzo de 2023

Deloitte

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2022	2021
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2b,3	US\$ 121,498	US\$ 183,142
Intereses por cobrar	2c	4,219	2,308
Alquileres por cobrar – neto	2d,4	168,437	153,834
Inversiones a costo amortizado	5	91,918	90,049
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	6	630,239	2,191,367
Otros activos		<u>13,632</u>	<u>2,663</u>
Total activos corrientes		<u>1,029,943</u>	<u>2,623,363</u>
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	2g,7	<u>28,763,104</u>	<u>25,466,007</u>
Total activos no corrientes		<u>28,763,104</u>	<u>25,466,007</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>US\$ 29,793,047</u>	<u>US\$ 28,089,370</u>
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	2j,8	US\$ 53,104	US\$ 52,529
Provisiones, retenciones y otros pasivos	2k,9	<u>1,319,478</u>	<u>45,075</u>
Total pasivos corrientes		1,372,582	97,604
INGRESOS DIFERIDOS	2l	56,638	45,889
DEPÓSITOS POR ARRENDAMIENTOS	2m,10	<u>418,909</u>	<u>385,071</u>
Total pasivos no corrientes		<u>475,547</u>	<u>430,960</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1,848,129</u>	<u>528,564</u>
COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	13		
VALOR NETO DEL FONDO	11		
Aportes recibidos		25,858,146	25,858,146
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>2,086,772</u>	<u>1,702,660</u>
Valor neto del fondo		<u>27,944,918</u>	<u>27,560,806</u>
TOTAL PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO		<u>US\$ 29,793,047</u>	<u>US\$ 28,089,370</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADOS DE GANANCIAS O PÉRDIDAS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2022	2021
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos por arrendamientos	2o	US\$ 1,671,598	US\$ 1,557,811
Ingresos financieros	2o,5	89,569	4,488
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión y otros activos	6 y 7	390,828	200,566
Ganancia neta por cambios en el valor en activos financieros	6	109,622	127,641
Otros ingresos operacionales		<u>5,548</u>	<u>273,258</u>
Total ingresos operacionales		2,267,165	2,163,764
GASTOS FINANCIEROS:			
Ganancia (pérdida) cambiaria – Neta		<u>42,293</u>	<u>2,530</u>
Total otros financieros		42,293	2,530
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos operativos del fondo	2p,12	(337,605)	(312,827)
Comisión por administración	2p,8,12	(619,203)	(615,684)
Gastos por servicios profesionales		<u>(36,490)</u>	<u>(29,509)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		1,316,160	1,208,274
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2q	<u> </u>	<u> </u>
UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>US\$ 1,316,160</u>	<u>US\$ 1,208,274</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	Aportes Recibidos	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020		US\$25,858,146	US\$ 1,272,120	US\$ 27,130,266
Dividendos distribuidos	11		(777,734)	(777,734)
Utilidad neta y otro resultado integral			<u>1,208,274</u>	<u>1,208,274</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021		25,858,146	1,702,660	27,560,806
Dividendos distribuidos	11		(932,048)	(932,048)
Utilidad neta y otro resultado integral			<u>1,316,160</u>	<u>1,316,160</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022		<u>US\$25,858,146</u>	<u>US\$ 2,086,772</u>	<u>US\$ 27,944,918</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

		2022	2021
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad neta y otro resultado integral del año		US\$ 1,316,160	US\$ 1,208,274
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(89,569)	(4,488)
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	4		3,018
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión y otros activos	7	(390,828)	(200,566)
Cambio en el valor razonable activos financieros	6	(109,622)	(127,641)
Amortizaciones otros activos		117,066	115,282
Movimientos en el capital de trabajo:			
Alquileres por cobrar		(14,603)	100,452
Otros activos		(128,035)	(115,095)
Cuentas por pagar		575	560
Provisiones, retenciones y otros pasivos		1,274,403	(26,887)
Ingresos diferidos		10,749	(7,833)
Depósitos por arrendamientos		<u>33,838</u>	<u>(16,134)</u>
Total		2,020,134	928,942
Intereses cobrados		<u>87,658</u>	<u>2,599</u>
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		2,107,792	931,541
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Reducción de inversiones a valor razonable		1,668,881	374,569
Adquisiciones de propiedades de inversión, otras inversiones y otros activos	7	<u>(2,906,269)</u>	<u>(592,095)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en las actividades de inversión		<u>(1,237,388)</u>	<u>(217,526)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Dividendos pagados en efectivo	11	<u>(932,048)</u>	<u>(777,734)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en		<u>(932,048)</u>	<u>(777,734)</u>
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		(61,644)	(63,719)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>183,142</u>	<u>246,861</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3	<u>US\$ 121,498</u>	<u>US\$ 183,142</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 y 2021

(Expresadas en Dólares Estadounidenses)

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 Inmobiliario (El Fondo) que es del tipo cerrado. 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-012, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 20 de noviembre de 2015. Las cuotas del mismo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, bajo el registro No. BV1605-CP0008. El Depósito Centralizado de la Bolsa de Valores, S.A. (Cevaldom) es el custodio y el agente de colocación fue JMMB Puesto de Bolsa, S. A.

El Fondo está integrado por una serie única de 25,000 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 primera emisión fue el 29 de julio de 2016 y la misma finalizó en fecha 18 de agosto de 2016, colocándose un total de 2,938 cuotas de participación. En fecha 14 de febrero de 2017, se realizó una segunda colocación de cuotas de participación finalizando el 7 de marzo de 2017, colocándose 3,000 a valor cuotas de acuerdo al precio valor cuota del día de negociación. Para el 2018, la fecha de inicio de ampliación de la colocación de las cuotas de participación del Fondo de la tercera emisión fue el 16 de julio de 2018, y la misma finalizó en fecha 3 de agosto de 2018, colocándose 6,000 cuotas de participación a un valor cuota de 1,044.7641 cada una.

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. JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es la entidad administradora del Fondo.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 30 de marzo de 2023. 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:

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 2022, 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, 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 emitida 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. Debido a lo anterior, y tomando en cuenta la diferencia en el marco contable aplicable de forma transitoria para el período terminado el 31 de diciembre de 2022, sin embargo, el marco contable utilizado por el Fondo para preparación de los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2021, eran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por lo tanto las cifras comparativas al periodo finalizado al 31 de diciembre de 2021 no son comparables a las cifras al 31 de diciembre de 2022.

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 2022, 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 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. **Alquileres y Mantenimiento por Cobrar** - Los alquileres y mantenimiento por cobrar son cuentas por cobrar a corto plazo, correspondientes a la renta y el mantenimiento de los inmuebles pendientes de cobro de los inquilinos.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo revisó los fundamentos requeridos en la NIIF 9 y concluyeron que no es necesario registrar una pérdida crediticia esperada adicional a la registrada en los estados financieros a la fecha mencionada anteriormente. 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, son revisadas por la administración.

En base al estimado de la Administración del Fondo, los saldos por cobrar mencionados anteriormente, lo conforman clientes que no presentan una 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 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 - El Fondo utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros según la técnica de valoración:

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

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

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

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

f. **Activos Financieros** -

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

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

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

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 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.

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 ganancias o pérdidas en el ejercicio en el cual se retira o enajena.

- h. **Otros Activos** - El Fondo puede poseer propiedades que estén en proceso de transferencia de titularidad. Estas propiedades son clasificadas por el Fondo 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 el Fondo posea los títulos de propiedad a nombre de este.

- 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 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 (VRCCR) - 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. **Ingresos Diferidos** - Los pagos recibidos por alquiler anticipados, son considerados como ingresos diferidos hasta que transcurran los meses pagados por anticipado.
- m. **Depósitos por Arrendamientos** - Corresponden a los depósitos recibidos de inquilinos, los mismos son registrados cuando se reciben y se descargan a la finalización del contrato.
- n. **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.
- o. **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 2022 y 2021, los ingresos por arrendamientos ascienden a US\$1,671,598 y US\$1,557,811, 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 costo amortizado. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se reconocieron ingresos financieros por un total de US\$89,569 y US\$4,488, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo y equivalentes es como sigue:

	2022	2021
Efectivo en bancos:		
En dólares estadounidenses	US\$ 110,135	US\$ 165,580
En pesos dominicanos	<u>11,363</u>	<u>17,562</u>
Total efectivo en bancos	<u>US\$ 121,498</u>	<u>US\$ 183,142</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se reconocieron ingresos por intereses sobre cuentas corrientes por un total de US\$2,176 y US\$2,595, respectivamente.

4. ALQUILERES POR COBRAR

Los alquileres por cobrar netos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se detallan a continuación:

	2022	2021
Alquileres por cobrar	US\$ 180,018	US\$ 170,963
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	<u>(11,581)</u>	<u>(17,129)</u>
Total	<u>US\$ 168,437</u>	<u>US\$ 153,834</u>

El detalle de las cuentas por cobrar por vencimiento es como sigue:

	2022	2021
0- 30 días (a)	US\$ 139,550	US\$ 50,034
31- 60 días (a)	23,883	61,786
61- 90 días	3,488	40,413
Mayor 91 días	<u>13,097</u>	<u>18,730</u>
Total	<u>US\$ 180,018</u>	<u>US\$ 170,963</u>

Un detalle del movimiento de la estimación para pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	2022	2021
Balance inicial	US\$ (17,129)	US\$ (214,298)
Recuperación	5,548	200,187
Constitución	<u> </u>	<u>(3,018)</u>
Balance final	<u>US\$ (11,581)</u>	<u>US\$ (17,129)</u>

Conforme a la política de crédito del Fondo, se registra una estimación para pérdidas crediticias esperadas para clientes con saldos vencidos o con una situación económica y financiera desfavorable. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo reservó el total de saldos adeudados a más de 91 días, excepto, los saldos de un inquilino con el cual se firmó un acuerdo de pago. A esa fecha, no se identificó ningún otro cliente con una situación financiera desfavorable que amerite registrar una estimación mayor. Es importante destacar que, con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la mayoría de estos saldos fueron recuperados.

5. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2022, los instrumentos financieros a costo amortizado corresponden a certificados financieros en entidades financieras nacionales por el monto de US\$91,918 (US\$90,049: 2021) con plazo de vencimiento de 6 años desde su adquisición y que genera interés a una tasa anual de 2%.

6. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS

La siguiente tabla resume los niveles en los que están medidas las inversiones del Fondo al 31 de diciembre de 2022.

Detalle	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Inversiones en bonos (a)		US\$ 17,423		US\$ 17,423
Cuotas en fondos de inversión (b)	<u>US\$</u>	<u>612,816</u>	<u>US\$</u>	<u>612,816</u>
Total	<u>US\$</u>	<u>US\$ 630,239</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$ 630,239</u>

- a) ***Inversiones en Bonos*** - Corresponde a bonos corporativos emitidos por Empresa Generadora de Electricidad ITABO, S.A. con una tasa de interés de un 5.65% y vencimiento en noviembre de 2031.
- b) ***Cuotas en Fondos de Inversión*** - Corresponden a cuotas emitidas en: Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II en dólares.

La siguiente tabla resume los niveles en los que están medidas las inversiones del Fondo al 31 de diciembre de 2021.

Detalle	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Inversiones en bonos (a)		US\$ 16,715		US\$ 16,715
Cuotas en fondos de inversión (b)	<u>US\$</u>	<u>2,174,652</u>	<u>US\$</u>	<u>2,174,652</u>
Total	<u>US\$</u>	<u>US\$ 2,191,367</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$ 2,191,367</u>

Banco Central de la República Dominicana - Corresponde a un certificado de inversión emitido, en pesos dominicanos, valuado a la tasa de cierre de venta del mercado spot publicada por esta misma entidad al 31 de diciembre de 2019, de US\$52.96. Este genera intereses a una tasa anual de 11%. El saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto asciende a US\$1,221, los cuales se incluyen como parte de los intereses por cobrar en los estados de situación financiera que se acompañan.

- a) **Cuotas en Fondos de Inversión** - Corresponden a cuotas emitidas por BHD con plazo a 30 días, Fondo de Inversión Abierto Excel Liquidez Dólares, Fondo Mutuo Largo Plazo Dólares Reserva Caoba, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel y Fondo Mutuo AFI Universal Plazo Mensual Dólares, en dólares estadounidenses.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se reconocieron ingresos por intereses sobre inversiones por un total de US\$52,697 y US\$4,488, así como un resultados por cambios en el valor razonable de los activos financieros por un total de US\$109,622 y US\$127,641 de ganancia para el 2022 y 2021 respectivamente.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

Tipo de Inversión	Al 31 de Diciembre de 2022		
	Valor de la Propiedad	Cambio en Valoración	Valor al Final del Período
Corporativo 2010	US\$ 2,957,804	US\$ 25,095	US\$ 2,982,899
Local Plaza Central	876,100	4,240	880,340
Local Edificio			
Corporativo NC	2,151,181	4,512	2,155,693
Locales Edificio Plaza			
Comercial Metropolitana	3,596,400	15,500	3,611,900
Inmueble Estación Esso	2,424,682	4,191	2,428,873
Parcela 60-PROV-C, PAN PEPIN	3,570,000		3,570,000
Local Comercial Plaza			
Novo Centro	8,264,987	119,350	8,384,337
Local Comercial 1201			
Corp. 2015	600,855	1,280	602,135
Unidad funcional 602			
CORPORATIVO OV	706,000	42,027	748,027
Unidad funcional 902			
Corporativo	326,135	3,405	329,540
Edificio Corporativo			
Santiago	1,029,531	171,228	1,200,759
Plaza comercial Diagonal			
Naco	1,868,601		1,868,601
Total	<u>US\$ 28,372,276</u>	<u>US\$ 390,828</u>	<u>US\$ 28,763,104</u>

Al 31 de Diciembre de 2021			
Tipo de Inversión	Valor de la Propiedad	Cambio en Valoración	Valor al Final del Período
Corporativo 2010	US\$ 2,523,165	US\$ 760,774	US\$ 3,283,939
Local Plaza Central	1,011,500	(135,400)	876,100
Local Edificio			
Corporativo NC	969,576	1,181,605	2,151,181
Locales Edificio Plaza			
Comercial Metropolitana	3,600,000	(3,600)	3,596,400
Inmueble Estación Esso	2,422,989	1,693	2,424,682
Parcela 60-PROV-C, PAN PEPIN	3,325,000	245,000	3,570,000
Local Comercial Plaza			
Novo Centro	7,650,000	606,850	8,256,850
Local Comercial 1201			
Corp. 2015	600,855		600,855
Unidad funcional 602			
CORPORATIVO OV	<u>706,000</u>	<u> </u>	<u>706,000</u>
Total	<u>US\$ 22,809,085</u>	<u>US\$ 2,656,922</u>	<u>US\$ 25,466,007</u>

Un detalle del movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	2022	2021
Saldo inicial	US\$ 25,466,007	US\$ 24,041,814
Adiciones (a)	2,906,269	592,095
Reclasificaciones (b)		631,532
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión neta (c)	<u>390,828</u>	<u>200,566</u>
Total	<u>US\$ 28,763,104</u>	<u>US\$ 25,466,007</u>

- En el 2022, el fondo adquirió propiedades de inversión correspondientes locales en plaza comercial en naco y en la localidad de Santiago. En el 2021, el fondo adquirió propiedades de inversión correspondientes a locales comerciales ubicados en un edificio corporativo y en una plaza comercial. Estas propiedades han sido destinadas para arrendamiento a terceros.
- Corresponden a los saldos mantenidos como usufructo al 31 de diciembre de 2020, que para el 2021 fueron reclasificados a propiedad de inversión luego de concluido el proceso de traspaso del bien, ver Nota 7.
- El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 los niveles son los siguientes:

Tipo de Inversión	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Corporativo 2010		US\$ 2,982,899		US\$ 2,982,899
Local Plaza Central		880,340		880,340
Local Edificio Corporativo NC		2,155,693		2,155,693
Locales Edificio Plaza				
Comercial Metropolitana		3,611,900		3,611,900
Inmueble Estación Esso		2,428,873		2,428,873
Parcela 60-PROV-C, PAN PEPIN		3,570,000		3,570,000
Local Comercial Plaza Novo Centro		8,384,337		8,384,337
Local Comercial 1201 Corp. 2015		602,135		602,135
Unidad funcional 602 CORPORATIVO OV		748,027		748,027
Unidad funcional 902 Corporativo		329,540		329,540
Edificio Corporativo Santiago		1,200,759		1,200,759
Plaza comercial Diagona Naco	US\$ _____	1,868,601	US\$ _____	1,868,601
Total	<u>US\$ _____</u>	<u>US\$ 28,763,104</u>	<u>US\$ _____</u>	<u>US\$ 28,763,104</u>

Al 31 de diciembre de 2021 los niveles son los siguientes:

Entidades	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Corporativo 2010, piso 1		US\$ 1,640,551		US\$ 1,640,551
Corporativo				
2010, Locker y Locales		1,317,253		1,317,253
Local Plaza Central		876,100		876,100
Local Edificio				
Corporativo NC		2,151,181		2,151,181
Locales Edificio Plaza				
Comercial Metropolitana		3,596,400		3,596,400
Inmueble Estación Esso		2,424,682		2,424,682
Parcela 60-PROV-C, PAN PEPIN		3,570,000		3,570,000
Local Comercial Plaza Novo Centro		8,256,850		8,256,850
Local Comercial 902 Cop. NC		326,135		326,135
Local Comercial P201 Corp. 2015		600,855		600,855
Unidad funcional 602 CORPORATIVO OV	US\$ _____	706,000	US\$ _____	706,000
Total	<u>US\$ _____</u>	<u>US\$ 25,466,007</u>	<u>US\$ _____</u>	<u>US\$ 25,466,007</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la ocupación de las propiedades de inversión eran de un 85%, respectivamente.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas por pagar son como sigue:

	2022	2021
Comisiones por pagar (a)	US\$ 53,104	US\$ 52,529
Total	<u>US\$ 52,529</u>	<u>US\$ 52,529</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 2022 y 2021, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendentes a US\$619,203 y US\$615,684, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias y pérdidas que se acompañan.

9. PROVISIONES, RETENCIONES Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las provisiones, retenciones y otros pasivos son como sigue:

	2022	2021
Honorarios por servicios profesionales	US\$ 19,209	US\$ 20,398
Retenciones de impuestos	29,822	20,783
Otros	<u>1,270,447</u>	<u>3,894</u>
Total	<u>US\$1,319,478</u>	<u>US\$ 45,075</u>

10. DEPÓSITOS POR ARRENDAMIENTOS

A continuación, se presenta la composición de los depósitos recibidos de clientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	2022	2021
Depósitos por arrendamiento por pagar		
Largo plazo	<u>US\$ 418,909</u>	<u>US\$ 385,071</u>
Depósitos por arrendamiento por pagar	<u>US\$ 418,909</u>	<u>US\$ 385,071</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 Recibidos - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo no emitió nuevas cuotas de participación, por lo que el saldo no presentó variación. El valor cuota al 31 de diciembre de 2022, es de US\$1,117.796702, y para el 2021 fue de US\$1,102.420544.

Rendimientos Pendientes de Distribuir - Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo tiene un balance pendiente de distribuir a los aportantes por la suma de US\$2,086,772, de los cuales US\$ 1,316,160, corresponden al 2022, mientras que US\$770,612, corresponde a las utilidades no distribuidas de períodos anteriores.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo tiene un balance pendiente de distribuir a los aportantes por la suma de US\$1,702,660, de los cuales US\$1,208,274, corresponden al 2021, mientras que US\$494,386, corresponde a las utilidades no distribuidas de períodos anteriores.

Dividendos Distribuidos - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por US\$932,048 y US\$777,734, respectivamente.

12. GASTOS OPERATIVOS DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los gastos operativos del Fondo son como sigue:

	2022	2021
Seguros	US\$ 117,066	US\$ 115,282
Administración y mantenimiento de inmuebles	187,576	164,729
Comisiones	27,099	19,166
Estimación para pérdidas crediticias esperadas		3,018
Otros	<u>5,864</u>	<u>10,632</u>
Total	<u>US\$ 337,605</u>	<u>US\$ 312,827</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 2022 y 2021, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a US\$619,203 y US\$615,684, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias y pérdidas que se acompañan.

- b. 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 año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$8,533 respectivamente, los cuales se incluyen en el rubro de gastos operativos en los estados 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 2022 y 2021, el Fondo no se encontraba expuesto significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y equivalentes de 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 2022

	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 365 Días
Activos				
Efectivo y equivalente de efectivo	US\$ 121,498	US\$ 121,498	US\$ 121,498	
Intereses por cobrar	4,219	4,219	4,219	
Alquileres por cobrar	168,437	168,437	168,437	
Inversiones a costo amortizado	91,918	91,918		US\$ 91,918
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	<u>630,239</u>	<u>630,239</u>	<u>630,239</u>	
Total	<u>US\$ 1,016,311</u>	<u>US\$1,016,311</u>	<u>US\$ 924,393</u>	<u>US\$ 91,918</u>
Pasivos				
Cuentas por pagar	53,104	53,104	53,104	
Depósito por arrendamiento	<u>418,909</u>	<u>418,909</u>		<u>418,909</u>
Total	<u>US\$ 472,013</u>	<u>US\$ 472,013</u>	<u>US\$ 53,104</u>	<u>US\$ 418,909</u>

Al 31 de diciembre de 2021

	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 365 Días
Activos				
Efectivo y equivalente de efectivo	US\$ 183,142	US\$ 183,142	US\$ 183,142	
Intereses por cobrar	2,308	2,308	2,308	
Alquileres por cobrar	153,834	153,834	153,834	
Inversiones a costo amortizado	90,049	90,049	90,049	
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	<u>2,191,367</u>	<u>2,191,367</u>	<u>2,191,367</u>	
Total	<u>US\$2,620,700</u>	<u>US\$2,620,700</u>	<u>US\$2,620,700</u>	<u>US\$</u>
Pasivos				
Cuentas por pagar	US\$ 52,529	US\$ 52,529	US\$ 52,529	
Depósito por Arrendamiento	<u>385,071</u>	<u>385,071</u>		<u>US\$ 385,071</u>
Total	<u>US\$ 437,600</u>	<u>US\$ 437,600</u>	<u>US\$ 52,529</u>	<u>US\$ 385,071</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 aprende acerca de las estrategias de bienes raíces a través de estudios de mercado regulares y opiniones expresadas por el consultor 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 del Fondo:

	2022	2021
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	RD\$ 636,100	RD\$ 2,003,493
Pasivos:		
Cuentas por pagar	<u>(23,006)</u>	<u>(23,484)</u>
Posición activa neta	<u>RD\$ 613,094</u>	<u>RD\$ 1,980,009</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.

Riesgo de Tipo de Cambio -

Aumento (Disminución) en la Tasa RD\$	Efecto en la Utilidad Antes de Impuesto
+10%	US\$ (522)
-10%	US\$ 522

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 2022 y 2021, el Fondo mantiene sus inversiones a una tasa de interés fija y adicionalmente no está expuesto al riesgo de interés para el dinero en efectivo. En adición, la Administración da seguimiento al 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. GESTION 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 2022 y 2021, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

16. CONSIDERACIONES CONTABLES Y DE NEGOCIOS RELACIONADAS AL COVID-19

Debido a la declaración como pandemia del coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19), las autoridades nacionales ordenaron un estado de emergencia a partir del mes de marzo de 2020, y el Gobierno dominicano dispuso restricciones proporcionales y temporales a las libertades de tránsito y reuniones, las cuales se fueron modificando paulatinamente, hasta ser levantadas durante el año 2021, a fines de impulsar la reapertura de la actividad económica local.

En fecha 16 de febrero de 2022, el Gobierno dominicano suspendió las medidas restrictivas asociadas a la referida pandemia.

* * * * *