

***JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II***

*Informe de los Auditores Independientes de los Estados  
Financieros al 31 de Diciembre de 2021*

## 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 2021 y 2020, y los estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el valor neto del Fondo y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y por el período de diez (10) meses terminado el 31 de diciembre de 2020 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 materiales, la situación financiera de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminando el 31 de diciembre de 2021 y por el período de diez (10) meses terminado el 31 de diciembre de 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Base para la Opinión*

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías 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 un Asunto*

Comparación de estados financieros- Sin afectar nuestra opinión de los estados financieros, el Fondo inició la colocación de las cuotas de participación el 12 de marzo de 2020. Debido a lo anterior, el período contable del Fondo para el año 2021 correspondió a doce meses terminados al 31 de diciembre de 2021, por lo tanto, los montos presentados en los estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral y de flujos de efectivos por el período de diez meses terminado al 31 de diciembre de 2020 no son comparables con los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.



### Asuntos Claves de Auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la 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 describe a continuación son asuntos claves de nuestra auditoría a comunicar en nuestro informe.

<b>Asunto Clave de Auditoría</b>	<b>Cómo nuestra auditoría abordó dicho asunto</b>
<p><b>Valuación de las Propiedades de Inversión y Propiedades con Derecho de Usufructo</b></p> <p>Según la Nota 4 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2021 el valor de las propiedades de inversión ascienden a US\$ 26,138,878, el cual representa un 46% del total de activos del Fondo. Estos activos, son valuadas a su valor razonable de acuerdo con lo establecido por la NIC 40, considerando tasadores independientes, juicios y supuestos para su determinación, lo cual lo hace un asunto relevante de auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría, los detallamos a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Indagamos con la Administradora del Fondo los procedimientos realizados para determinar la razonable valuación de las propiedades al cierre del año.</li><li>• Obtuvimos un entendimiento de los controles sobre las políticas de valor razonable, y realizamos pruebas de diseño e implementación de esos controles.</li><li>• 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 posean la experiencia profesional suficiente para la realización de dicha valoración, así como también, hemos confirmado su independencia.</li><li>• Verificamos que El Fondo posee los derechos de propiedad y usufructo de los inmuebles, mediante sus respectivos registros de títulos, acuerdos de compra venta de inmueble y sus pólizas de seguros.</li><li>• 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.</li></ul>

## Asunto Clave de Auditoría

## Cómo nuestra auditoría abordó dicho asunto

### **Valuación de las inversiones a valor razonable**

Según la Nota 3 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2021 el saldo de las inversiones en valores a valor razonable ascienden a US\$30,302,892, lo cual representa un 53% 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.

- 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.
- Verificamos que las revelaciones y la contabilización estén de acuerdo con los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad 40.

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 gerencia es responsable por la otra información. La otra información comprende la información contenida en la Memoria Anual, pero no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que la información en la Memoria Anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.



Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es

materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si pareciera ser que existe un error material. Cuando leamos el contenido de la memoria anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a comunicar este asunto a los responsables del gobierno del Fondo.

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

La Administración del Fondo es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

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

Los responsables de gobierno de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, están a cargo de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Fondo.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o por error y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:



- Identificamos y evaluamos los riesgos de 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, 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 de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría, sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.

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.

A handwritten signature of the word "Deloitte" in blue ink, written in a cursive style.

Deloitte RD, SRL

No. Registro en la SIB A-109-0101

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Richard Troncoso".

C.P.A Richard Troncoso

C.P.A. No. 440-91

25 de marzo de 2022

## JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2021	2020
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo	1b,2	US\$ 311,924	US\$ 5,406,722
Intereses por cobrar	1c	39,601	11,394
Alquileres y mantenimiento por cobrar	1d,3	63,347	80,851
Inversiones a valor razonable con cambio en el resultado	4	30,302,892	1,823,497
Gastos pagados por anticipado		<u>101,453</u>	<u>3,070</u>
Total activos corrientes		30,819,217	7,325,534
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1g,5	26,138,878	1,994,925
OTROS ACTIVOS	1h,6		<u>17,508,735</u>
TOTAL		<u>US\$ 56,958,095</u>	<u>US\$ 26,829,194</u>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
Cuentas por pagar	1j,7	US\$ 566,845	US\$ 1,034,728
Provisiones, retenciones y otros pasivos	1k,8	52,050	48,116
Ingresos diferidos	1m	191,671	58,718
Deudas por pagar	1l,9		<u>2,584,596</u>
Total pasivos corrientes		810,566	3,726,158
Depósitos por arrendamientos	1n,10	<u>242,503</u>	<u>154,319</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1,053,069</u>	<u>3,880,477</u>
VALOR NETO DEL FONDO	11		
Aportes recibidos		54,034,937	22,442,696
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>1,870,089</u>	<u>506,021</u>
TOTAL VALOR NETO DEL FONDO		<u>55,905,026</u>	<u>22,948,717</u>
TOTAL PASIVO Y VALOR NETO DEL FONDO		<u>US\$ 56,958,095</u>	<u>US\$ 26,829,194</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 EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y POR EL PERÍODO DE DIEZ (10) MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2021	2020
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos por arrendamientos	1p	US\$ 2,052,713	US\$ 385,090
Ingresos financieros	1p,2,4	202,888	157,857
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	5 y 6	1,008,391	352,191
Ganancia neta en cambios de valor razonable en activos financieros	1d	444,290	55,806
Otros ingresos operacionales		<u>14</u>	<u>3,134</u>
Total ingresos		<u>3,708,296</u>	<u>954,078</u>
GASTOS FINANCIEROS:			
Intereses por financiamiento con entidades financieras	1p,9	(45,592)	(55,587)
Diferencial en cambio – Neto		<u>1,210</u>	<u>(29,725)</u>
Total gastos financieros		(44,382)	(85,312)
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos operativos del fondo	1q,12	(326,500)	(47,501)
Comisión por administración	1q,7	(753,619)	(187,776)
Gastos por servicios profesionales	1q	<u>(42,927)</u>	<u>(33,346)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		2,540,868	600,143
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1r	<u>                    </u>	<u>                    </u>
UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>US\$ 2,540,868</u>	<u>US\$ 600,143</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 EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y POR EL PERÍODO DE DIEZ (10) MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	Aportes Recibidos	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
Aportes en cuotas	11	US\$ 22,000,000		US\$ 22,000,000
Exceso en el valor pagado de los aportes		442,696		442,696
Dividendos distribuidos	11		US\$ (94,122)	(94,122)
Utilidad neta y resultado integral			600,143	600,143
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>		22,442,696	506,021	22,948,717
Aportes en cuotas	11	31,000,000		31,000,000
Exceso en el valor pagado de los aportes		592,241		592,241
Dividendos distribuidos	11		(1,176,800)	(1,176,800)
Utilidad neta y resultado integral			2,540,868	2,540,868
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>		<u>US\$ 54,034,937</u>	<u>US\$ 1,870,089</u>	<u>US\$ 55,905,026</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y POR EL PERÍODO DE DIEZ (10) MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

		2021	2020
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>Notas</b>		
Ganancia del período		US\$ 2,540,868	US\$ 600,143
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Intereses devengados no cobrados		(28,207)	(11,394)
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	5 y 6	(1,008,391)	(352,191)
Amortizaciones		(117,804)	
Deterioro de cuentas por cobrar		(2,099)	
Ajuste por efecto de valoración de activos financieros		(444,290)	(55,806)
Movimientos en el capital de trabajo:			
Alquileres y mantenimiento por cobrar	3	19,603	(80,851)
Gastos pagados por anticipados		19,421	(3,070)
Cuentas por pagar	7	(467,883)	1,034,728
Provisiones, retenciones y otros pasivos	8	3,934	48,116
Ingresos diferidos		132,953	58,718
Depósitos por arrendamiento	10	<u>88,184</u>	<u>154,319</u>
Flujos netos de efectivo provisto por las actividades de operación		736,289	1,392,712
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adquisiciones de inversiones a valor razonable	5	(28,035,105)	(1,767,691)
Adquisiciones de propiedades de inversión, otras inversiones y otros activos	6	<u>(5,626,827)</u>	<u>(19,151,469)</u>
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(33,661,932)</u>	<u>(20,919,160)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Financiamientos obtenidos	9		2,584,596
Financiamientos pagados	9	(2,584,596)	
Aportes al fondo	11	31,000,000	22,000,000
Prima en la colocación de cuotas del fondo	11	592,241	442,696
Dividendos pagados en efectivo	11	<u>(1,176,800)</u>	<u>(94,122)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por actividades de financiamiento		<u>27,830,845</u>	<u>24,933,170</u>
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO		(5,094,798)	5,406,722
EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		<u>5,406,722</u>	<u>                    </u>
EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	1b,2	<u>US\$ 311,924</u>	<u>US\$ 5,406,722</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO II

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y POR EL PERÍODO DE DIEZ (10) MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresados 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 II (El Fondo) que es del tipo cerrado. El Fondo posee un valor neto 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-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, el Depósito Centralizado de la Bolsa de Valores, S.A. (Cevaldom) y el agente de colocación fue JMMB Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo está integrado por una serie única de 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 25 de marzo de 2022. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

**Declaración de Cumplimiento** - Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

**Base de Presentación y Preparación** - Los estados financieros del Fondo por el período terminado el 31 de diciembre de 2021, 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 2021 y 2020, el Fondo revisó los fundamentos requeridos en la NIIF 9 y concluyeron que no es necesario registrar una pérdida crediticia esperada en adición a la registrada al 31 de diciembre de 2021. 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.

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 valor neto del Fondo.

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

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

- 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** - El Fondo posee propiedades que están en proceso de transferencia de titularidad, al 31 de diciembre de 2020. Estas propiedades han sido 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.

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. **Deudas por Pagar** - Los préstamos están registrados 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 2021 y 2020, los ingresos por arrendamientos ascienden a US\$2,052,713 y US\$385,090 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.

s. ***Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional Nuevas y Revisadas ("NIIF" o "NIC") que son Obligatorias para el Año en Curso*** -

**Impacto Inicial de la Aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, IAS 39, y la NIIF 7).** - En el año anterior, entró en vigencia las enmiendas de la Fase 1 Reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9 / NIC 39 y la NIIF 7. Estas enmiendas modifican los requisitos específicos de contabilidad de coberturas para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas

durante el período de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o instrumentos de cobertura sean modificados como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

En el año en curso, entró en vigencia las modificaciones de la Fase 2 Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. La adopción de estas modificaciones permite al Fondo reflejar los efectos de la transición de las tasas de oferta interbancarias. (IBOR) a tasas de interés de referencia alternativas (también denominadas 'tasas libres de riesgo' o RFR por sus siglas en inglés). En adición, introduce un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclarar que la contabilidad de coberturas no se discontinúa únicamente debido a la reforma del IBOR, e introducir revelaciones que permitan a los usuarios comprender la naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de la reforma del IBOR a los que la entidad está expuesta y cómo la entidad gestiona esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de los IBOR a las tasas de referencia alternativas, y cómo la entidad está gestionando esta transición.

La Fase 2 de esta enmienda no tuvo un impacto en los estados financieros del Fondo debido a que este no mantiene relaciones de cobertura de tasas de interés, ni activo o pasivos financieros con referencia a tasas de referencia interbancarias.

- **Impacto de la Aplicación de Concesiones de Alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de Junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16 -** En mayo de 2020, el IASB emitió Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 – enmienda a la NIIF 16-Alquileres. Las modificaciones brindan alivio a los arrendatarios de aplicar la orientación de la NIIF 16 al contabilizar las concesiones a los arrendamientos surgidos como consecuencia directa de la pandemia del Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando una concesión del arrendador relacionada por COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

El expediente práctico se aplica solo a las concesiones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de COVID-19 y solo si se cumplen todas las condiciones siguientes:

- El cambio en los pagos del arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada por el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo a los pagos originalmente pagaderos antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de alquiler cumple esta condición si da lugar a pagos de arrendamiento reducidos antes del 30 de junio de 2022 y mayores pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022).
- No hay cambios sustanciales en otros términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

La modificación estaba programada para aplicarse hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de Covid-19, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico a 30 de junio de 2022. La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de abril de 2021. Sin embargo, la entidad no se ha visto afectado por esta situación, pero planea aplicar el expediente práctico si se vuelve aplicable dentro del período permitido de aplicación.

***Normas e Interpretaciones Emitidas que aún No han sido Adoptadas -***

A continuación, se detallan ciertas nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero aún no son efectivas y no han sido adoptadas por anticipado.:

- **Enmiendas a la NIC 1 – Clasificación de Pasivos como Corriente o No Corriente** - Las modificaciones de la NIC 1 afectan únicamente a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no la cantidad o el momento del reconocimiento de ningún activo, pasivo, ingreso o gasto, o en la información divulgada sobre esos artículos.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos al final del período que abarca el informe, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a aplazar la liquidación de una responsabilidad, explica que los derechos existen si los convenios se cumplen al final del período que abarca el informe e introducen una definición de “liquidación” para dejar claro que liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2023, con adopción anticipada permitida.

- **Enmiendas a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual** - Las enmiendas actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar del Marco de 1989. También añaden a la NIIF 3 un requisito de que, para las obligaciones comprendidas en la NIC 37, un adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que pudiera estar dentro del ámbito de aplicación CINIIF 21 Gravámenes, el adquirente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento que da lugar a una obligación de pago del gravamen se ha producido antes de la fecha de adquisición.

Por último, las enmiendas añaden una declaración explícita de que un adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las que la fecha de adquisición es en o después del inicio del primer período anual que comienza en o después del 1º de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes.

- **Enmiendas a la NIC 16 – Propiedad, Planta y Equipo - Procedimientos antes del uso intencionado** - Las modificaciones prohíben deducir del costo de un artículo de propiedad, planta y equipo cualquier producto de venta de artículos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, por ejemplo: los ingresos mientras lleva el activo a la ubicación y el estado necesario para que pueda funcionar de la manera prevista por la Administración. Por consiguiente, una entidad reconoce dichos ingresos por ventas y los costos relacionados en ganancias o pérdidas. La entidad mide el costo de artículos de acuerdo con los Inventarios de la NIC 2.

Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo funciona correctamente”. La NIC 16 ahora especifica que al evaluar si el rendimiento técnico y físico del activo es tal, que es capaz de ser utilizados en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquiler a terceros, o con fines administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de ganancia o pérdida, los estados financieros revelarán las cantidades de ingresos y costos incluidos en las ganancias o pérdidas relacionadas con artículos producidos que no son una producción de actividades ordinarias de la entidad, y qué partida(s) en el estado de ganancia o pérdida se incluyen dichos fondos recibidos y el costo.

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero sólo para propiedades planta y equipo para que estén en condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la Administración a partir del comienzo del período más temprano presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica en por primera vez las enmiendas.

La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como apertura del saldo de las utilidades retenidas (u otro componente del valor neto, según corresponda) al comienzo de ese primer período presentado.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- **Enmiendas a la NIC 37 – Contratos Onerosos - Costo del Cumplimiento de un Contrato** - Las modificaciones especifican que el “costo de cumplimiento” de un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten tanto en los costos incrementales de cumplimiento de dicho contrato (ejemplos serían la mano de obra o los materiales directos) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento contratos (un ejemplo sería la asignación

del cargo por depreciación para una partida de propiedad, equipo utilizado para cumplir el contrato).

Las modificaciones se aplican a los contratos para los que la entidad aún no ha cumplido todas sus obligaciones al principio del período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones. Las cifras comparativas no son modificadas. . En su lugar, la entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias retenidas u otro componente del valor neto, según proceda, en la fecha de adopción.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- **Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros y Declaración de Práctica de las NIIF 2 Realización de Juicios de importancia relativa — Revelación de Políticas Contables** - Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmatrimales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF, no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

- **Enmiendas a la NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores: Definición de Estimaciones Contables** - Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía. sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

- **Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos Sobre la Renta - Impuesto Diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción** - Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1º de enero de 2023, con aplicación permitida. Esta enmienda no aplica al Fondo, dado que el mismo está exento de impuestos sobre la renta.

**Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018-2020** - Las mejoras anuales incluyen modificaciones a tres Normas.

- **NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera** - La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todos las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- **NIIF 9 - Instrumentos financieros** - La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del “10 por ciento” para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibidas por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones que se producen en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1º de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

- **NIIF 16 – Arrendamientos** - La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras en el arrendamiento.

Dado que la enmienda a la NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica ninguna fecha de entrada en vigor.

## 2. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efectivo se compone como sigue:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efectivo en bancos:		
En dólares estadounidenses	US\$ 211,357	US\$ 5,340,926
En pesos dominicanos	<u>100,567</u>	<u>65,796</u>
Total	<u>US\$ 311,924</u>	<u>US\$ 5,406,722</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se reconocieron ingresos por intereses sobre cuentas corrientes por un total de US\$ 11,848 y US\$16,710 respectivamente.

## 3. ALQUILERES Y MANTENIMIENTO POR COBRAR

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Alquileres	US\$ 58,871	US\$ 71,439
Mantenimiento	6,575	9,412
Estimación de dudoso cobro	<u>(2,099)</u>	<u>          </u>
Total	<u>US\$ 63,347</u>	<u>US\$ 80,851</u>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
0- 30 días	US\$ 27,190	US\$ 10,727
31- 60 días	28,605	60,724
61- 90 días	3,498	8,920
91- 120 días	<u>6,153</u>	<u>480</u>
Total	<u>US\$ 65,446</u>	<u>US\$ 80,851</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de cuentas por cobrar por arrendamientos y mantenimiento correspondían a 10 clientes, los cuales el 41% y 44% respectivamente se cancelan en 30 días y 43% y 56% 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 2021 el monto de US\$2,099, correspondiente al saldo de un inquilino que se encuentra en proceso de no pago.

#### 4. 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	2021			Total
	Level 1	Level 2	Level 3	
Títulos y valores de deuda				
Bonos Corporativos (a)		US\$ 4,998,019		US\$ 4,998,019
Bonos soberanos (d)		750,094		750,094
Certificados de depósitos (c)			US\$ 5,000,000	5,000,000
Cuotas en Fondos de Inversión (b)	US\$ _____	19,554,779	_____	19,554,779
Total	US\$ _____	US\$25,302,892	US\$ 5,000,000	US\$ 30,302,892

Entidades	2020			Total
	Level 1	Level 2	Level 3	
Títulos y valores de deuda				
Bonos Corporativos (a)		US\$ 779,315		US\$ 779,315
Cuotas en Fondos de Inversión (b)	US\$ _____	1,044,182	US\$ _____	1,044,182
Total	US\$ _____	US\$1,823,497	US\$ _____	US\$ 1,823,497

- 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 2021 y 2020, de US\$57.54 y US\$58.32 respectivamente. Estos bonos generan intereses a una tasa interés promedio anual de un 6.20% para los bonos en dólares y un 8.00% para los bonos en pesos (11.25% para 2020 en pesos). El saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a US\$39,601 y US\$11,394 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 2021 corresponden a cuotas emitidas por, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I y II, Excel liquidez Dólares, Fondo Mutuo reservas Caoba y Fondo Mutuo Plazo Mensual, todos dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2020, corresponden a cuotas emitidas por, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, en dólares estadounidenses.
- c) **Certificados de Depósitos** -.Al 31 de diciembre de 2021, corresponde a certificado de depósito con Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, en dólares estadounidenses.
- d) **Bonos Soberanos** -.Al 31 de diciembre de 2021, corresponden a emitidos por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana en dólares los cuales generan una tasa de interés promedio de 6.83%.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se reconocieron ingresos por intereses sobre inversiones por un total de US\$191,040 y US\$141,147, respectivamente.

## 5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

Tipo de Inversión	Balance inicial	Ganancia (Pérdida) por Cambios en el Valor Razonable de Activos Financieros *	Reparaciones y Mejoras	Valor en Libro
UNIDAD FUNCIONAL 201 TORRE CORPORATIVO NC	202,801	1,097		203,898
UNIDAD FUNCIONAL 202 TORRE CORPORATIVO NC	222,449	1,208		223,657
UNIDAD FUNCIONAL 1101 TORRE CORPORATIVO NC	427,424	227		427,651
UNIDAD FUNCIONAL 1102 TORRE CORPORATIVO NC	249,006	3		249,009
UNIDAD FUNCIONAL 601 EDIF. CORP. 2010	893,245	15,980		909,225
UNIDAD FUNCIONAL ECOV-501 CORP. OV	1,356,735	96,221		1,452,956
UNIDAD FUNCIONAL ECOV-601 CORP. OV	652,000	63,522		715,522
PLAZA COMERCIAL BAVARO CITY CENTER	15,500,000	800,000		16,300,000
UNIDAD FUNCIONAL P17-01 BLUE MALL	739,782	5,959	30,545	776,286
UNIDAD FUNCIONAL P17-02 BLUE MALL	866,292	6,978		873,270
UNIDAD FUNCIONAL P17-03 BLUE MALL	341,269	2,749		344,018
UNIDAD FUNCIONAL P17-04 BLUE MALL	979,014	7,886		986,900
UNIDAD FUNCIONAL P17-05 BLUE MALL	814,340	6,561		820,901
UNIDAD FUNCIONAL A-308 PUNTA CANA	205,016			205,016
UNIDAD FUNCIONAL A-208 PUNTA CANA	223,601			223,601
UNIDAD FUNCIONAL A-209 PUNTA CANA	192,795			192,795
UNIDAD FUNCIONAL A-210 PUNTA CANA	166,798			166,798
UNIDAD FUNCIONAL A-403 PUNTA CANA	143,122			143,122
UNIDAD FUNCIONAL A-404 PUNTA CANA	204,548			204,548
UNIDAD FUNCIONAL A-409 PUNTA CANA	132,285			132,285
UNIDAD FUNCIONAL A-410 PUNTA CANA	133,390			133,390
UNIDAD FUNCIONAL A-411 PUNTA CANA	124,855			124,855
UNIDAD FUNCIONAL 807 CORP. 2015	329,175			329,175
Total	<u>US\$ 25,099,942</u>	<u>US\$ 1,008,391</u>	<u>US\$ 30,545</u>	<u>US\$26,138,878</u>

<b>Al 31 de Diciembre de 2020</b>				
<b>Tipo de Inversión</b>	<b>Valor de Adquisición</b>		<b>Ganancia (Pérdida) por Cambios en el Valor Razonable de Activos Financieros *</b>	<b>Valor en Libro</b>
Unidad Funcional 201, Torre Corporativo NC	US\$	177,579	US\$ 25,222	US\$ 202,801
Unidad Funcional 202, Torre Corporativo NC		191,294	31,155	222,449
Unidad Funcional 1101, Torre Corporativo NC		377,969	49,455	427,424
Unidad Funcional 1102, Torre Corporativo NC		249,833	(827)	249,006
Unidad Funcional 601, Edificio Corporativo 2010		<u>715,000</u>	<u>178,245</u>	<u>893,245</u>
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>1,711,675</u></b>	<b><u>US\$ 283,250</u></b>	<b><u>US\$ 1,994,925</u></b>

\* Corresponde al monto de revaluaciones realizadas a estos activos, siendo dicho efecto US\$1,008,391 y US\$ 352,191, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Estos saldos se incluyen en la línea de ganancia neta por cambios de valor razonable en activos financieros.

Un detalle del movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021, por el período de diez (10) meses terminado y 2020, es como sigue:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo inicial	US\$ 1,994,925	
Adiciones (a)	5,626,827	US\$ 1,711,675
Reclasificaciones (c)	17,508,735	
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión neta (b)	<u>1,008,391</u>	<u>283,250</u>
<b>Total</b>	<b><u>US\$ 26,138,878</u></b>	<b><u>US\$ 1,994,925</u></b>

- a) En el 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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.
- c) 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 6.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los niveles de jerarquía del valor razonable de las propiedades de inversión, son los siguientes:

Entidades	2021			Total
	Level 1	Level 2	Level 3	
Unidades en el corporativo NC		US\$ 1,104,215		US\$ 1,104,215
Unidades en edificio corporativo 2010		909,225		909,225
Unidades en edificio corporativo OV		2,168,478		2,168,478
Plaza comercial Bavaro City Center		16,300,000		16,300,000
Unidades en Blue Mall		3,801,374		3,801,374
Unidad funcional edificio Punta Cana		1,526,411		1,526,411
Unidades en edificio corporativo 2015		<u>329,175</u>		<u>329,175</u>
Total	<u>US\$</u>	<u>US\$26,138,878</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$26,138,878</u>

Entidades	2020			Total
	Level 1	Level 2	Level 3	
Unidad Funcional 201, Torre Corporativo NC		US\$ 202,801		US\$ 202,801
Unidad Funcional 202, Torre Corporativo NC		222,449		222,449
Unidad Funcional 1101, Torre Corporativo NC		427,424		427,424
Unidad Funcional 1102, Torre Corporativo NC		249,006		249,006
Unidad Funcional 601, Edificio Corporativo 2010		<u>893,245</u>		<u>893,245</u>
Total	<u>US\$</u>	<u>US\$1,994,925</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$1,994,925</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la ocupación de las propiedades de inversión eran de un 100%, respectivamente.

## 6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los otros activos se componen de lo siguiente:

	2020
Documentos de derecho de usufructo de activos -	
Adiciones (a)	US\$17,439,794
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión neta (b)	<u>68,941</u>
Total	<u>US\$17,508,735</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2020, los derechos de usufructo corresponden a dos edificios con 53 locales comerciales ubicados en el Edificio Corporativo OV y en

Plaza Bávaro por un monto total de US\$17,439,794. Estos activos son considerados en calidad de usufructo hasta tanto sea completado el proceso de traspaso de titularidad y una vez concluido el proceso se clasifican como propiedad de inversión. Al 31 de diciembre de 2021, estos activos fueron clasificados en su totalidad como propiedad de inversión.

- b) El valor razonable de las propiedades en derecho de Usufructo, al 31 de diciembre de 2020, 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.

El importe correspondiente a las revaluaciones acumuladas realizadas a estos activos, fueron por US\$68,941 al 31 de diciembre de 2020. Estos saldos se incluyen en la línea de ganancia neta por cambios de valor razonable en activos financieros.

## 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas por pagar son como sigue:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Comisiones por pagar (a)	US\$ 103,879	US\$ 34,429
Otras cuentas por pagar (b)	<u>462,966</u>	<u>1,000,299</u>
Total	<u>US\$ 566,845</u>	<u>US\$1,034,728</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 2021, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a US\$753,619 (US\$187,776 en 2020), los cuales se presentan como comisión por administración en el estado de ganancias y pérdidas que se acompaña.

- (b) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde a cuentas por pagar por concepto de compra de la Plaza Bávaro, con vencimiento a 60 días.

## 8. PROVISIONES, RETENCIONES Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las provisiones, retenciones y otros pasivos son como sigue:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Honorarios por servicios profesionales	US\$ 10,271	US\$ 14,847
Retenciones de impuestos	37,789	23,502
Intereses por pagar		4,272
Otras pasivos	<u>3,990</u>	<u>5,495</u>
Total	<u>US\$ 52,050</u>	<u>US\$ 48,116</u>

## 9. DEUDAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el rubro de deuda por pagar se compone de sigue:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Deuda por pagar	<u>US\$ _____</u>	<u>US\$2,584,596</u>

Las deudas por pagar corresponden a las líneas de crédito adquiridas con:

- JMMB Bank por US\$514,403, con tasa de interés anual de 9%, a ser pagado con fecha de vencimiento el 25 de noviembre de 2021.
- Banco Múltiple Banesco por US\$763,032, con tasa de interés anual de 9%, a ser pagado con fecha de vencimiento el 5 de noviembre de 2021,
- Banco Lafise por US\$1,000,000, con tasa de interés anual de 6.25%, a ser pagado con fecha de vencimiento el 30 de octubre de 2021
- Banco Bell Bank por US\$307,161, con tasa de interés anual de 6.25%, a ser pagado con fecha de vencimiento el 29 de octubre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los gastos por intereses sobre deuda ascendieron a US\$45,592 y US\$55,587 respectivamente.

## 10. DEPÓSITOS POR ARRENDAMIENTO

A continuación, se presenta la composición de los depósitos recibidos clientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Depósito por arrendamiento a largo plazo	<u>US\$ 242,503</u>	<u>US\$ 154,319</u>
Total	<u>US\$ 242,503</u>	<u>US\$ 154,319</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 2020, el Fondo está compuesto por 60,000 cuotas con un valor nominal de US\$1,000 cada una, para un aporte total nominal de US\$60,000,000.

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo emitió 31,000 cuotas de participación a un valor nominal de US\$1,000, para un total de US\$31,000,000. Estos aportes poseen incrementos por efectos de variaciones en el valor de cuotas por un monto de US\$592,241. El valor cuota al 31 de diciembre de 2021 es de US\$1,054.8118.

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo emitió 22,000 cuotas de participación a un valor nominal de US\$1,000, para un total de US\$22,000,000. Estos aportes poseen incrementos por efectos de variaciones en el valor de cuotas por un monto de US\$442,696. El valor cuota al 31 de diciembre de 2020 es de US\$1,043.1049.

**Rendimientos Pendientes de Distribuir** - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo tiene un balance pendiente de distribuir a los aportantes por la suma de US\$1,870,089 y US\$506,021 respectivamente.

**Dividendos Distribuidos** - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y el 2020, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por US\$1,176,800 y US\$94,122 respectivamente.

## 12. GASTOS OPERATIVOS DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los gastos operativos del fondo son como sigue:

	2021	2020
Comisiones	US\$ 29,962	US\$ 14,614
Seguros	117,804	12,490
Administración y mantenimiento de inmuebles	153,830	3,025
Otros	<u>24,904</u>	<u>17,372</u>
Total	<u>US\$ 326,500</u>	<u>US\$ 47,501</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 2021 y 2020, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a US\$753,619 y US\$187,776, 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 2021 y 2020, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendente a US\$10,790 y US\$14,040 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 2020, 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 2021:

	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 6 meses
Cuentas por pagar y acumulaciones	US\$ 618,895	US\$ 618,895		
Depósito por arrendamiento	<u>242,503</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	US\$ 242,503
Total	<u>US\$ 861,398</u>	<u>US\$ 618,895</u>	<u>US\$                    </u>	<u>US\$ 242,503</u>

Al 31 de diciembre de 2020:

	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 6 meses
Cuentas por pagar y acumulaciones	US\$ 1,082,844	US\$ 1,082,844		
Depósito por arrendamiento	154,319			US\$ 154,319
Deudas por pagar	<u>2,584,496</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>2,584,496</u>
Total	<u>US\$ 3,821,659</u>	<u>US\$1,082,844</u>	<u>US\$                    </u>	<u>US\$2,738,815</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 2021 y 2020:

	2021	2020
Activos:		
Efectivo en bancos	RD\$ 5,629,661	RD\$ 3,823,405
Bonos corporativos	<u>5,355,904</u>	<u>45,285,995</u>
Posición activa neta	<u>RD\$ 10,985,565</u>	<u>RD\$ 49,109,400</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 -**

<b>Aumento (Disminución) en la Tasa RD\$</b>	<b>Efecto en la Utilidad</b>
+10%	RD\$ (1,098,556)
-10%	RD\$ 1,098,556

**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 2021, 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 2021, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

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

La aparición del Coronavirus (COVID-19) en China a partir del mes de diciembre de 2020 y su rápida y reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote viral haya sido calificado el 11 de marzo de 2020, como una pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud.

De manera consistente con algunos países que han tomado medidas similares, el 17 de marzo de 2020, el Presidente de la República Dominicana envió al Senado la solicitud de declaración de estado de emergencia en todo el territorio nacional, la cual fue aprobada en fecha 18 de marzo de 2020. El Presidente de la República Dominicana procedió a establecer unas series de medidas a través de varios Decretos Gubernamentales declarando “Estado de Emergencia Sanitaria y Cuarentena” dentro de las principales medidas tomadas destacaron las restricciones de la circulación, reducción de las actividades sociales, cierre temporal de servicios no básicos, ayudas gubernamentales y emisión de normas con el objetivo de mitigar el impacto económico. Es importante destacar que el Presidente de la República, informó en fecha 17 de mayo de 2020, la autorización de una reapertura gradual y escalonada de algunos sectores de la economía dominicana, por lo que se autorizó una reapertura controlada a los fines de dinamizar el desarrollo económico.

JMMB SAFI ha considerado y monitoreado el impacto generado por el COVID-19 en las operaciones, tomando medidas para mitigar el riesgo asociado a la situación sanitaria actual y creando las oportunidades de negocios a favor de nuestros clientes, resguardando el bienestar y apoyando al sistema financiero y económico del país. Este análisis y entendimiento de los efectos financieros de la pandemia en los negocios ha permitido que JMMB SAFI, lograra un crecimiento sostenido de sus productos superando las cifras proyectadas para el año 2022.

De forma puntual, el Grupo ha trabajado en revisar las proyecciones financieras existentes, enfocándose esencialmente en 4 pilares claves:

- Mantener su capital acorde a las proyecciones realizadas y dentro de los límites regulatorios establecidos.
- Mantener niveles de liquidez mayores a los regularmente establecidos, y acordes a un entorno de mayor volatilidad esperado en los fondos que administra.
- Estricto control de gastos.
- Protección de sus inversionistas, a través de los diferentes fondos que administra, buscando principalmente la menor volatilidad posible y una adecuada liquidez en los mismos.

En lo relacionado al flujo de caja se ha continuado recibiendo los pagos de los clientes de manera oportuna y cumpliendo con las obligaciones de la entidad, permitiendo que la rentabilidad del Fondo se haya mantenido estable durante el período fiscal 2021.

Es importante mencionar que JMMB SAFI, posee un protocolo para la administración del riesgo de estos casos atípicos de comportamiento del mercado y de afectación global, previamente acordado y aprobado por el Grupo JMMB, entre lo cual destaca:

El equipo de Riesgo monitorea los movimientos del mercado, conjuntamente con el Fund Manager, a los fines de realizar escenarios que permitan identificar oportunidades de compra en el mercado, minimizando el riesgo asociado.

Asimismo, contamos con la participación del Comité de Riesgo si las acciones a tomar requieren una visión más estratégica de decisión.

Se elaboró un Plan de Contingencia y Continuidad del negocio con el objetivo presentar las acciones necesarias que deben llevarse a cabo para asegurar poder continuar operando de forma óptima ante esta situación Global del COVID-19, minimizando el impacto que dicha situación pudiese tener sobre el negocio, los empleados y los clientes.

El área de Riesgos y Negocios trabajan de manera conjunta con la finalidad de proteger el capital de la empresa a través de los monitoreos oportunos y proactivos de las inversiones, velando por el crecimiento del negocio ajustado al riesgo, monitoreando y planificando los movimientos de la liquidez y cualquier evento asociado a riesgos no financieros.

\* \* \* \* \*