

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

*Estados Financieros por los Períodos Terminados el 31 de  
Diciembre 2019 y 2018, e Informe de los Auditores  
Independientes*



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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### *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 2019 y 2018, los estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el valor neto del Fondo y de flujos de efectivo para los años que terminaron en esas fechas 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 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Base de 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 del Fondo, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### *Asuntos Claves de Auditoría*

Los asuntos claves de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período 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 el asunto que se describe a continuación es un asunto clave de nuestra auditoría.

## **Asunto Clave de Auditoría**

## **Cómo nuestra auditoría abordó dicho asunto**

### **Valuación de las Propiedades de Inversión**

La valuación de las propiedades de inversión, es un asunto relevante en la auditoría del Fondo, debido a que estas propiedades se reconocen inicialmente al costo de adquisición y luego son valuadas a su valor razonable, reconociendo los cambios en el resultado del período, de acuerdo a lo establecido por la NIC 40.

Véase la Nota 4 a los estados financieros.

Nuestros procedimientos sustantivos de auditoría, los detallamos a continuación:

- Indagamos con la Administradora del Fondo los procedimientos realizados para determinar la razonable valuación de las propiedades al cierre del año.
- 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.
- 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 NIIF 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 consecuentes 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 la memoria anual. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no podemos expresar cualquier forma de 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, 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 de Inversión 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 a error no relacionado con fraude.

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.

### *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 no relacionado con fraude, 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 no relacionado con fraude, 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 no relacionado con fraude, 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 del Fondo 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 el Fondo 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 planeado y la oportunidad de la auditoría 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 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 de los que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.



De los asuntos comunicados a los encargados de gobierno, determinamos aquellos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos claves 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 superarían los beneficios de interés

A handwritten signature of the word "Deloitte" in black 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

15 de junio de 2020

## JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2019	2018
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1b,2	US\$ 1,284,189	US\$ 552,053
Intereses por cobrar	1e	63,793	9,521
Alquileres por cobrar	1f,3	315,757	91,525
Inversiones a valor razonable con cambios en el resultado	4	3,352,427	1,050,448
Gastos pagados por anticipado		<u>9,361</u>	<u>66,515</u>
Total activos corrientes		5,025,527	1,770,062
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1g,5	13,979,899	7,058,228
OTROS ACTIVOS	1h,6	<u>8,510,330</u>	<u>6,659,989</u>
TOTAL		<u>US\$ 27,515,756</u>	<u>US\$ 15,488,279</u>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
Cuentas por pagar	7	US\$ 99,018	US\$ 344,483
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		25,724	17,965
Deudas por pagar	8	<u>                    </u>	<u>2,417,207</u>
Total pasivos corrientes		124,742	2,779,655
INGRESOS DIFERIDOS	1k	58,234	
DEPÓSITOS POR ARRENDAMIENTOS	9	<u>400,760</u>	<u>236,588</u>
TOTAL PASIVOS		<u>583,736</u>	<u>3,016,243</u>
COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	11		
VALOR NETO DEL FONDO	10		
Aportes recibidos		25,858,146	12,155,231
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>1,073,874</u>	<u>316,805</u>
Valor neto del fondo		<u>26,932,020</u>	<u>12,472,036</u>
TOTAL		<u>US\$ 27,515,756</u>	<u>US\$ 15,488,279</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 2019 Y 2018

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2019	2018
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos por arrendamientos	1i	US\$ 1,932,682	US\$ 766,623
Ingresos financieros	1i	193,933	66,524
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión y otros activos	5	506,142	14,331
Ganancia neta realizada en cambios de valor razonable en activos financieros	1d	(96,620)	(11,613)
Otros ingresos operacionales		<u>7,247</u>	<u>55</u>
Total ingresos financieros		2,543,384	835,920
GASTOS FINANCIEROS:			
Intereses por financiamiento con entidades financieras		(76,274)	(35,887)
Pérdida cambiaria – Neta		<u>(60,931)</u>	<u>(4,962)</u>
Total gastos financieros		(137,205)	(40,849)
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos operativos del fondo		(173,795)	(61,000)
Comisión por administración	7	(516,898)	(195,561)
Gastos por servicios profesionales		<u>(28,990)</u>	<u>(32,198)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		1,686,496	506,312
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1j	<u>                    </u>	<u>                    </u>
UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>US\$ 1,686,496</u>	<u>US\$ 506,312</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 2019 Y 2018

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	2019	2018
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Ganancia del período	US\$ 1,686,496	US\$ 506,312
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
(Aumento) disminución intereses devengados y no cobrados	(54,272)	14,361
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión y otros activos	(506,142)	(14,331)
Ajuste por efecto de valoración de activos financieros mantenidos para la venta	96,620	11,613
Movimientos en el capital de trabajo:		
Aumento en gastos pagados por anticipado	(167,078)	(142,565)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(245,465)	320,880
Aumento en acumulaciones y otras cuentas por pagar	<u>230,165</u>	<u>188,574</u>
Flujos netos de efectivo provisto por actividades de operación	1,040,324	884,844
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de inversiones a valor razonable	(2,398,599)	602,595
Adquisiciones de propiedades de inversión, otras inversiones y otros activos	<u>(8,265,870)</u>	<u>(10,295,389)</u>
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(10,664,469)</u>	<u>(9,692,794)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos obtenidos		2,417,207
Préstamos pagados	(2,417,207)	
Aportes al fondo	13,062,000	6,000,000
Prima en la colocación de cuotas del fondo	640,915	184,443
Dividendos pagados en efectivo	<u>(929,427)</u>	<u>(460,515)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por actividades de financiamiento	<u>10,356,281</u>	<u>8,141,135</u>
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	732,136	(666,815)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	<u>552,053</u>	<u>1,218,868</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>US\$ 1,284,189</u>	<u>US\$ 552,053</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

# JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(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 (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) 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 R-CNV-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 15 de junio de 2020. 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 2019 y 2018, 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** - Los estados financieros del Fondo por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo métodos de valuación que se indican en la valuación de las inversiones a valor razonable y propiedad de inversión. Los estados financieros están expresados en dólares estadounidenses (US\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo.

**SalDOS y Transacciones en Moneda Local** - El Fondo registra las transacciones en moneda local al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, para determinar su situación financiera y el resultado de sus actividades, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos en otras monedas a la tasa de cierre del ejercicio.

**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.
- 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. **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** - Los valores razonables del efectivo y equivalente de efectivo, se determinan basados en los métodos siguientes:

El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo fueron determinados sobre la base del aproximado de su valor en libros debido al corto tiempo de vencimiento de esos instrumentos.

d. **Activos Financieros** -

**Reconocimiento y Medición Inicial de los Activos Financieros** - Para el reconocimiento y medición de los instrumentos financieros, el fondo la aplica Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 9, según la disposición de la SIMV, en la comunicación 37418 del 31 de octubre de 2016, y la 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, 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.

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 el patrimonio cuyo ajuste a valor de mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio.

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

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

La entidad no reconoció estimación de deterioro, dado que sus inversiones se registran a valor razonable con cambios en resultado. Adicionalmente, el Fondo posee cuentas por cobrar de muy corto plazo en el 2019 y 2018. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de cuentas por cobrar por arrendamientos correspondían a 10 clientes, los cuales el 9% se cancelan en 30 días y 91% en 90 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 que no es necesario reconocer un deterioro sobre dicho saldo.

- e. **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.
- f. **Alquileres por Cobrar** - Los alquileres por cobrar que mantiene el fondo al 31 de diciembre 2019 y 2018, son cuentas por cobrar a corto plazo, correspondiente a la renta pendiente de cobro de los inquilinos, las cuales la entidad, luego de su análisis, ha concluido que no es necesario registrar deterioro alguno. Según se indica en el literal d de esta nota.

La Administración utiliza estimaciones basadas en la experiencia de pérdida histórica para activos con características de riesgo de crédito y evidencia objetiva de deterioro. 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.

- 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.

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 2019 y 2018, las cuales son

valuadas a su valor razonable. 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 a nombre del Fondo, lo cual tardan en promedio 3 meses en obtener la titularidad.

i. **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.

**Ingresos Financieros** - Los ingresos financieros se reconocen y devengan diariamente e incluyen ingresos financieros procedentes de efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones tanto a corto como largo plazo, estos se reconocen a costo amortizado.

**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.

j. **Impuestos por Pagar** - 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.

- k. **Ingresos diferidos** – Los pagos recibidos por alquiler anticipados, son considerados como ingresos diferidos hasta que transcurran los meses pagados por anticipado.
- l. **Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional Nuevas y Revisadas ("NIIF" o "NIC") que son Obligatorias para el Año en Curso** - En el año en curso, el Fondo implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019.

***IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2019***

El Fondo implementó la IFRS 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la nota 3. El impacto inicial de la adopción de la IFRS 16 en los estados financieros del fondo se describe a continuación.

La fecha de aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad fue el 1 de enero de 2019.

***(a) Impacto de la contabilidad como arrendador***

La IFRS 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la IFRS 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo IFRS 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la IAS 17).

A causa de este cambio, la el Fondo no ha tenido que reclasificar contratos de arrendamiento.

## **Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019**

En el año en curso, el Fondo ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

<p>Modificaciones a IFRS 9 <i>Características de prepago con compensación negativa</i></p>	<p>La Entidad adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de 'únicamente pagos de capital e intereses' (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.</p>
<p>Modificaciones a IAS 28 <i>Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos</i></p>	<p>La Entidad adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el periodo actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.</p> <p>Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. El Fondo aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).</p>
<p>Modificaciones a la IAS 19 <i>Modificación, reducción o liquidación del plan de Beneficios a Empleados</i></p>	<p>Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La IAS 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un</p>

segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del periodo de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el periodo posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la IAS 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto.

*IFRIC 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias*

IFRIC 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
  - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
  - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

### **NIIF Nuevas y Revisadas Emitidas no Vigentes a la Fecha –**

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 17	Contratos de Seguro
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a IFRS 3	Definición de un negocio
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Marco Conceptual de las Normas IFRS

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fondo en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

### **Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan".

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

#### **Marco Conceptual de las Normas IFRS**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

## **2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes es como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectivo en bancos:		
En dólares estadounidenses	US\$ 62,804	US\$ 31,533
En pesos dominicanos	<u>62,723</u>	<u>1,334</u>
Total efectivo en bancos	125,527	32,867

(Continúa)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Equivalentes de efectivo:		
En dólares estadounidenses (a)	<u>US\$ 1,158,662</u>	<u>US\$ 519,186</u>
Total	<u>US\$ 1,284,189</u>	<u>US\$ 552,053</u> (Concluye)

- (a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a inversiones en certificados financieros en instituciones financieras locales, con vencimientos original menor de tres meses, a una tasa de interés anual entre 2.5% y 4%, para el 2019 y de un 2.7% y 3%, para el 2018.

### 3. ALQUILERES POR COBRAR

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Alquileres por Cobrar	RD\$ 315,757	RD\$ 91,525
Estimación para cuentas de dudoso cobro		
Total	<u>RD\$ 315,757</u>	<u>RD\$ 91,525</u>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
0- 30 días (a)	RD\$ 123,171	RD\$ 91,525
31- 60 días (a)	192,586	
61- 90 días		
91- 120 días		
Total	<u>RD\$ 315,757</u>	<u>RD\$ 91,525</u>

### 4. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN EL RESULTADO

El detalle de los activos financieros para negociar, es como sigue:

La siguiente tabla resume los niveles de jerarquía en los que están medidas a valor razonable las inversiones del Fondo al 31 de diciembre de 2019, considerando información relevante de mercado.

Entidades	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Títulos y valores de deuda				
Banco Central de la República Dominicana (a)		US\$ 39,703		US\$ 39,703
Bonos Corporativos (b)		2,193,929		2,193,929
Cuotas en Fondos de Inversión (c)		<u>1,118,795</u>		<u>1,118,795</u>
Total	<u>US\$</u>	<u>US\$ 3,352,427</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$ 3,352,427</u>

- a) **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 cierre 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.

- b) **Bonos Corporativos y otras entidades** - Corresponden a certificados de Inversión emitidos por Alpha Sociedad de Valores Puesto de Bolsa, Parallax Valores Puesto de Bolsa, S.A., United Capital Puesto de Bolsa, Fideicomiso OP Rica y Gulfstream, en pesos dominicanos, valuado a la tasa de cierre de venta del mercado spot publicada por esta misma entidad al cierre 31 de diciembre de 2019, de US\$52.96. Éstos generan intereses a una tasa anual entre 9.25% y 11.25%. El saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto asciende a US\$61,237, los cuales se incluyen como parte de los intereses por cobrar sobre activos financieros disponibles para la venta en los estados de situación financiera que se acompañan.
- c) **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 2018:

Entidades	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Títulos y valores de deuda				
Ministerio de Hacienda (a)		US\$ 118,137		US\$ 118,137
Bonos Corporativos (b)	US\$	932,311	US\$	932,311
Total	US\$	US\$ 1,050,448	US\$	US\$ 1,050,448

- a) **Ministerio de Hacienda** - Corresponde a un bono de inversión, en dólares estadounidenses. Éste genera intereses a una tasa anual de 7%. El saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto asciende a US\$3,081, los cuales se incluyen como parte de los intereses por cobrar sobre activos financieros a valor razonable en los estados de situación financiera que se acompañan.
- b) **Bonos Corporativos** - Corresponden a certificados de inversión emitidos por Dominican Power Partners, por monto de US\$837,105, Consorcio Remix por un monto de US\$40,196 y EGEHAINA de US\$60,973. Éstos generan intereses a una tasa anual entre 5.90% y 7%. El saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto asciende a US\$6,132, los cuales se incluyen como parte de los intereses por cobrar sobre activos financieros a valor razonable para la venta en los estados de situación financiera que se acompañan.

## 5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

Tipo de Inversión	Al 31 de Diciembre de 2019		
	Valor de Adquisición	Ganancia (Pérdida) por Revaluación (Valoración *)	Valor en Libro
Corporativo 2010, piso 1	US\$ 1,500,000	US\$ 138,280	US\$ 1,638,280
Corporativo 2010, Locker y Locales	1,023,165	158,230	1,181,395
Local Plaza Central	1,011,500	(167,947)	843,553
Local Edificio Corporativo NC	775,125	42,671	817,796

(Continúa)

<b>Al 31 de Diciembre de 2019</b>			
<b>Tipo de Inversión</b>	<b>Valor de Adquisición</b>	<b>Ganancia (Pérdida) por Revaluación (Valoración *)</b>	<b>Valor en Libro</b>
Locales Edificio Plaza			
Comercial Metropolitana	3,600,000	2,000	3,602,000
Inmueble Estación Esso	2,422,989	2,186	2,425,175
Parcela 60-PROV-C, PAN PEPIN	<u>3,325,000</u>	<u>146,700</u>	<u>3,471,700</u>
Total	US\$ <u>13,657,779</u>	US\$ <u>322,120</u>	US\$ <u>13,979,899</u> (Concluye)

\* Corresponde al monto de revaluaciones acumuladas realizadas a estos activos, siendo dicho efecto US\$261,682 y US\$14,331, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

<b>Al 31 de Diciembre de 2018</b>			
<b>Tipo de Inversión</b>	<b>Valor de Adquisición</b>	<b>Ganancia (Pérdida) por Revaluación (Valoración *)</b>	<b>Valor en Libro</b>
Corporativo 2010, piso 1	US\$ 1,500,000	US\$ 135,000	US\$ 1,635,000
Locker Corporativo 2010	111,165	25,509	136,674
Local Plaza Central	1,011,500	(141,500)	870,000
Local Edificio Corporativo NC	775,125	41,429	816,554
Locales Edificio Plaza Comercial Metropolitana	<u>3,600,000</u>		<u>3,600,000</u>
Total	US\$ <u>6,997,790</u>	US\$ <u>60,438</u>	US\$ <u>7,058,228</u>

Un detalle del movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo inicial	US\$7,058,228	US\$ 3,201,325
Adiciones/reclasificaciones (a)	6,659,989	3,842,572
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión neta	<u>261,682</u>	<u>14,331</u>
Total	<u>US\$13,979,899</u>	<u>US\$ 7,058,228</u>

a) En el 2019, el fondo adquirió propiedades de inversión correspondientes a unidades funcionales, de almacenamiento y locales comerciales ubicados en un edificio corporativo, una estación de expendio de combustibles y en una plaza comercial. En el 2018, se adquirieron unidades funcionales y de almacenamiento ubicados en un edificio corporativo y una plaza comercial. Estas propiedades han sido destinadas para arrendamiento a terceros.

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019, los niveles de valor razonable son los siguientes:

<b>Entidades</b>	<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
Corporativo 2010, piso 1		US\$ 1,638,280		US\$ 1,638,280
Corporativo 2010, Locker y Locales		1,181,395		1,181,395
Local Plaza Central		843,553		843,553
Local Edificio Corporativo NC		817,796		817,796
Locales Edificio Plaza Comercial Metropolitana		3,602,000		3,602,000
Inmueble Estación Esso Parcela 60-PROV-C, PAN PEPIN		3,471,700		3,471,700
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$13,979,899</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$13,979,899</b>

Al 31 de diciembre de 2018, los niveles son los siguientes:

<b>Entidades</b>	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Total</b>
Corporativo 2010, Piso 1		US\$ 1,635,000		US\$1,635,000
Locker Corporativo 2010		136,674		136,674
Local Plaza Central		870,000		870,000
Local Edificio Corporativo NC		816,554		816,554
Locales Edificio Plaza Comercial Metropolitana		3,600,000		3,600,000
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$ 7,058,228</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$7,058,228</b>

## 6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre los otros activos se componen de lo siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Documentos de derecho de usufructo de activos (a)	<u>US\$8,510,330</u>	<u>US\$6,659,989</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a 15 Oficinas en Torre Empresarial Novo Centro por US\$ 7,650,000, una oficinas en el Edificio Corporativo 2010, por un monto de US\$214,451, y una oficina en el Edificio Corporativo NC por un monto de US\$401,419, adicionalmente las oficinas adquiridas en la Torre Novo Centro presentaron una ganancia por revaluación de activos por monto registrado de US\$244,460. Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a inversiones realizadas en una parcela por US\$3,325,000, dos oficinas en el Edificio Corporativo 2010, por un monto de US\$912,000, y en un inmueble de uso exclusivo de US\$2,422,989, destinado a una estación de venta de combustible, para el 2018 estos activos no presentaron incremento por tasaciones. Estos activos son considerados en calidad de usufructo hasta tanto sea completado el proceso de traspaso de titularidad.

## 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar son como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Honorarios por servicios profesionales	US\$ 15,654	US\$ 10,797
Comisiones por pagar (a)	59,857	28,018
Cuentas por pagar por compra de inmuebles (b)	21,445	242,298
Otras cuentas por pagar	<u>2,062</u>	<u>63,370</u>
Total	<u>US\$ 99,018</u>	<u>US\$ 344,483</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 2019 y 2018, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, por un monto ascendente a US\$ 516,898 y US\$195,561, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias o pérdidas que se acompañan.

- (b) Corresponde a cuentas por pagar por concepto de compra de una oficina en el Edificio Corporativo NC, con vencimiento a 60 días. El monto fue saldado el 20 de enero de 2020.

## 8. DEUDAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018, el rubro de deuda por pagar se componen de:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Préstamo por pagar		US\$ 2,400,000
Intereses por pagar		<u>17,207</u>
Total	<u>US\$</u>	<u>US\$ 2,417,207</u>

Préstamo adquirido en fecha 5 de noviembre de 2018, con JMMB Group Limited, entidad regulada por Jamaica Stock Exchange, por US\$2,400,000. Sin garantía, a una tasa de interés fija de 6.75% anual, a ser pagado con fecha de vencimiento el 2 de marzo de 2019. Al 31 de diciembre de 2018, los gastos correspondiente a intereses por financiamiento ascienden a US\$35,887. Posteriormente en fecha 29 de enero de 2019, el préstamos fue saldado.

## 9. DEPÓSITOS POR ARRENDAMIENTO POR PAGAR:

A continuación, se presenta la composición de los depósitos recibidos clientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Depósitos por arrendamiento por pagar		
Corto plazo	US\$ 108,879	
Largo plazo	<u>291,881</u>	<u>US\$ 236,588</u>
Depósitos por arrendamiento por pagar	<u>US\$ 400,760</u>	<u>US\$ 236,588</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.

## 10. VALOR NETO DEL FONDO

**Aportes en Cuotas de Participación** – Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo emitió 13,062 nuevas cuotas de participación a un valor de nominal de US\$1,000, para un total de US\$13,062,000 y para el 2018, se emitieron 6,000 nuevas cuotas de participación a un valor nominal de US\$1,000, para un total de US\$6,000,000. Estos aportes poseen incrementos por efectos de variaciones en el valor de cuotas por montos de US\$640,915 en 2019 y US\$184,000 en 2018, para un aporte total de US\$13,702,915 de US\$6,184,000, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo está compuesto por 25,000 cuotas con un valor nominal de US\$1,000 cada una, para un aporte total nominal de US\$25,000,000 y 11,938 cuotas a un valor nominal de US\$1,000, para un total de US\$11,938,000 para el 2018.

El valor cuota al 31 de diciembre de 2019 es de US\$1,077.286 y US\$1,044.76, para 2018.

**Rendimientos Pendientes de Distribuir** - Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo tiene un balance pendiente de distribuir a los aportantes por la suma de US\$1,073,874, de los cuales US\$757,069 corresponden al 2019, mientras que US\$316,805 corresponde a las utilidades no distribuidas de períodos anteriores. Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo tiene un balance pendiente de distribuir a los aportantes por la suma de US\$316,803, de los cuales US\$204,183 corresponden al período 2018, mientras que US\$112,620 corresponde a las utilidades no distribuidas del período 2017.

**Dividendos Distribuidos** - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por US\$929,427, de los beneficios obtenidos durante el período. Para el año 2018, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por un importe ascendente a US\$460,515, de los cuales US\$302,127 corresponden a los beneficios obtenidos durante el período 2018 y US\$158,388 a los beneficios por el período terminado el 31 de diciembre de 2017.

## 11. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

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

### **Compromisos** -

- a. 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 2019 y 2018, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a US\$516,898 y US\$195,561, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias o 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 período terminado el 31 de diciembre de 2019, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$19,170, mientras que para el 2018, dichos gastos fueron por US\$2,376, los cuales se incluyen en el rubro de gastos operativos en los estados de ganancias o 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, por considerarse de remota ocurrencia.

## 12. 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 y las cuentas por cobrar se mantiene con entidades 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.

Las cuentas por cobrar se consideran de bajo riesgo crediticio debido a que las mismas son a corto plazo, con un promedio de 30 días de cobranza. Históricamente no existen problemas de incobrabilidad, debido a que el Fondo analiza el riesgo crediticio de sus clientes y relacionadas antes de otorgarle el servicio.

**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 2019 y 2018, 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 2019:

	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 365 Días
Cuentas por pagar y acumulaciones	US\$ 124,742	US\$ 124,742	US\$ 124,742	
Depósito por arrendamiento	<u>400,760</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	US\$ 400,760
Total	<u>US\$ 525,502</u>	<u>US\$ 124,742</u>	<u>US\$ 124,742</u>	<u>US\$ 400,760</u>

Al 31 de diciembre de 2018:

	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 365 Días
Cuentas por pagar y acumulaciones	US\$ 362,450	US\$ 362,450	US\$ 362,450	
Depósito por arrendamiento	236,588			US\$ 236,588
Deudas por pagar	<u>2,417,207</u>	<u>2,417,207</u>	<u>2,417,207</u>	<u>                    </u>
Total	<u>US\$3,016,245</u>	<u>US\$ 2,779,657</u>	<u>US\$ 2,779,657</u>	<u>US\$ 236,588</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 impulsados 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 de la entidad:

	2019	2018
Activos:		
Efectivo en caja y bancos	RD\$ 3,318,185	RD\$ 66,465
Certificado de inversión del Banco Central de RD	2,000,000	
Bonos Corporativos	108,825,782	
Fideicomiso OP Rica	<u>4,717,173</u>	<u>                    </u>
Posición activa neta	<u>RD\$118,861,140</u>	<u>RD\$ 66,465</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%	RD\$ (218,419)
-10%	RD\$ 218,419

**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 2019, 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 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.

**13. 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 2019 y 2018, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

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

La aparición del Coronavirus (COVID-19) en China a partir del mes de enero 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 de la Republica la solicitud de declaración de estado de emergencia en todo el territorio nacional, solicitud que fue aprobada por el Senado de la Republica en fecha 18 de marzo de 2020 para establecer estado de emergencia nacional por 25 días. El Presidente de la Republica Dominicana procedió a establecer unas series de medidas a través de varios Decretos Gubernamentales (Nos. 134-20, 135-20, 136-20 , 138-20, 142-20, 148-20, 153-20, 160-20 y 213-20) en los que establece que el estado de emergencia se mantendrá durante 17 días y que durante esos días se limita en la circulación de personas a través de un toque de queda nacional de 8:00 PM a 5:00 AM solo permitiendo la circulación de personas y vehículos, con relación a la actividades

relacionadas a las empresas, de la industria y comercio de alimentos, energía, agua, telecomunicaciones, puertos, aeropuertos y otros, se prohíben las reuniones públicas, se solicita el distanciamiento social, entre otros aspectos relacionados a la prevención, tratamiento, contención y respuesta al virus.

El presidente de la República, Danilo Medina, informó en fecha 17 de mayo de 2020, de la autorización de una reapertura gradual y escalonada de algunos sectores de la economía dominicana, debido al avance que la nación ha tenido en el combate del COVID-19, por lo que se autorizó una reapertura económica controlada, permitiendo operar con un 25% de su personal para empresas de más de 100 empleados y 50% del personal, para empresas con menos de 100 empleados.

Considerando que bajo la condición de pandemia global generada por el COVID-19, se reconoce que en los mercados globales se producirán en el 2020 un movimiento adverso, así como en la República Dominicana, por lo que el Grupo JMMB, está tomando medidas para mitigar los efectos negativos de esta situación, así como también aprovechar las oportunidades que se puedan generar.

De forma puntual, el Grupo estará trabajando 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.

Dado lo reciente de estos acontecimientos y de las medidas establecidas tanto por el Presidente de la República Dominicana como por el resto de países en situaciones similares, los impactos económicos y las consecuencias para las operaciones de la entidad a mediano plazo dependerán en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Sin embargo, la Administración estima que estos efectos no tendrán un impacto significativo en la capacidad de la Entidad para continuar como una empresa en marcha por un período de doce meses a partir del 1 de enero de 2020, dado que el mercado en el que opera ha continuado operando con normalidad en la actualidad.

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, esto porque los clientes de la entidad en su gran mayoría han estado operando durante la etapa de cuarentena, debido a que la mayoría están alquilados a empresas cuyo comercio se mantienen operando a pesar de la pandemia.

\* \* \* \* \*