

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

*Estados Financieros por los Períodos Terminados el 31
de Diciembre 2018 y 2017, e Informe de los Auditores
Independientes*

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 2018 y 2017, 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 el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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 2018 y 2017, 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 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.

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.

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 Fondo sea el propietario de los inmuebles, posea sus respectivos registros de títulos, y sus pólizas de seguros.
- Verificamos que el método y los supuestos utilizados por el tasador para determinar el valor razonable sea de aceptación, de conformidad con lo establecido por la 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.
- Verificamos que las revelaciones estén de acuerdo con los requerimientos de la NIC 40.



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 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 no relacionado a 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:



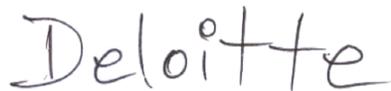
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error no relacionado con fraude, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base 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 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 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.

Deloitte.

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 serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.



Deloitte RD, SRL
No. Registro en la SIB A-109-0101



C.P.A Richard Troncoso
C.P.A. No. 440-91

3 de abril de 2019

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2018	2017
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1b,2	US\$ 552,053	US\$1,218,868
Intereses por cobrar	1e	9,521	23,882
Alquileres por cobrar	1f	91,525	
Inversiones a valor razonable con cambio en el resultado	3	1,050,448	1,664,656
Gastos pagados por anticipado		<u>66,515</u>	<u>12,213</u>
Total activos corrientes		1,770,062	2,919,619
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1g,4	7,058,228	3,201,325
OTROS ACTIVOS	1h,5	<u>6,659,989</u>	<u>210,434</u>
TOTAL		<u>US\$15,488,279</u>	<u>US\$6,331,378</u>
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	6	US\$ 344,483	US\$ 23,604
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		17,965	5,460
Deudas por pagar	7	<u>2,417,207</u>	
Total pasivos corrientes		2,779,655	29,064
DEPÓSITOS POR ARRENDAMIENTO		<u>236,588</u>	<u>60,518</u>
TOTAL PASIVOS		<u>3,016,243</u>	<u>89,582</u>
COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	10		
VALOR NETO DEL FONDO	9		
Aportes recibidos		12,155,231	5,970,788
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>316,805</u>	<u>271,008</u>
Valor neto del fondo		<u>12,472,036</u>	<u>6,241,796</u>
TOTAL		<u>US\$15,488,279</u>	<u>US\$6,331,378</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 2018 Y 2017

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2018	2017
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos por arrendamientos	1i	US\$ 766,623	US\$ 334,849
Ingresos financieros	1i	66,524	120,629
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	4	14,331	46,107
Ganancia neta realizada en cambios de valor razonable en activos financieros	1d	(11,613)	172,193
Otros ingresos operacionales		<u>55</u>	<u>615</u>
Total ingresos financieros		835,920	674,393
GASTOS FINANCIEROS:			
Intereses por financiamiento con entidades financieras		(35,887)	(1,395)
Pérdida cambiaria - Neta		<u>(4,962)</u>	<u>(3,833)</u>
Total gastos financieros		(40,849)	(5,228)
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos operativos del fondo		(61,000)	(31,824)
Comisión por administración	6	(195,561)	(126,929)
Gastos por servicios profesionales		<u>(32,198)</u>	<u>(32,535)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		506,312	477,877
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1j	<u> </u>	<u> </u>
UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>US\$ 506,312</u>	<u>US\$ 477,877</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	Aportes en Cuota de Participación	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
SALDOS AL INICIO DE OPERACIONES	9	US\$ 2,940,508	US\$ 59,546	US\$ 3,000,054
Aportes en cuotas		3,030,280		3,030,280
Dividendos distribuidos	9		(266,415)	(266,415)
Utilidad neta y resultado integral			<u>477,877</u>	<u>477,877</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017		5,970,788	271,008	6,241,796
Aportes en cuotas	9	6,184,443		6,184,443
Dividendos distribuidos	9		(460,515)	(460,515)
Utilidad neta y resultado integral			<u>506,312</u>	<u>506,312</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018		<u>US\$12,155,231</u>	<u>US\$ 316,805</u>	<u>US\$12,472,036</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 2018 Y 2017 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	2018	2017
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Ganancia del período	US\$ 506,312	US\$ 477,877
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
(Aumento) disminución intereses devengados y no cobrados	14,361	(23,462)
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	(14,331)	(46,107)
Ajuste por efecto de valoración de activos financieros mantenidos para la venta	11,613	(172,193)
Movimientos en el capital de trabajo:		
Aumento en gastos pagados por Anticipados	(142,565)	(207,510)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	320,880	(111,086)
Disminución de ingresos diferidos por pagar		(79,613)
Aumento en acumulaciones y otras cuentas por pagar	<u>188,574</u>	<u>15,443</u>
Flujos netos de efectivo provisto por (utilizado en) actividades de operación	884,844	(146,651)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de inversiones a valor razonable	602,595	(1,492,463)
Adquisiciones de propiedades de inversión, otras inversiones y otros activos	<u>(10,295,389)</u>	<u>(26,516)</u>
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(9,692,794)</u>	<u>(1,518,979)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiamientos obtenidos	2,417,207	
Aportes al fondo	6,000,000	3,000,000
Prima en la colocación de cuotas del fondo	184,443	30,280
Dividendos pagados en efectivo	<u>(460,515)</u>	<u>(266,415)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por actividades de financiamiento	<u>8,141,135</u>	<u>2,763,865</u>
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(666,815)	1,098,235
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	<u>1,218,868</u>	<u>120,633</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>US\$ 552,053</u>	<u>US\$ 1,218,868</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 2018 Y 2017

(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, cerrando con un total de 11,938 cuotas al 31 de diciembre de 2018. El Fondo es un patrimonio autónomo, fijo y con una fecha de vencimiento de diez (10) 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 a 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 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 3 de abril de 2019. 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 moneda local 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 aplica Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 9, como adopción anticipada, ya que su entrada en vigencia es enero de 2018; según disposición de la SIV, en comunicación 37418 del 31 de octubre de 2016, y Resolución No. R-CNV-2016-40-IV de fecha 23 de diciembre de 2016.

Base de Medición Subsecuente - La NIIF 9, establece que la ganancia o pérdida en un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral de acuerdo con el modelo de negocio del Fondo, deberá reconocerse en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor y las ganancias o pérdidas, hasta que el activo financiero se dé de baja o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del período como un ajuste de reclasificación. Si el activo financiero se reclasifica desde la categoría de medición de valor razonable con cambios en otro resultado integral, 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 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 realizó 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 2018, y no poseían saldo en el 2017. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de cuentas por cobrar por arrendamientos correspondían a 3 clientes, los cuales el 51% se cancelan en 30 días y 49% 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 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 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.

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, 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 2018. 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 Fondo.

- 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 NIC 17 "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. **Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas o Revisadas** - Al 31 de diciembre de 2018, las siguientes normas habían sido publicadas o revisadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

Modificaciones a las NIIF y la Nueva Interpretación que Están Vigentes de Manera Obligatoria para el Presente Año -

- **Modificaciones a las NIIF y la Nueva Interpretación que están Vigentes de Manera Obligatoria para el Presente Año -**

Norma o Interpretación

NIC 7 - *Iniciativa de Revelación*

NIC 12 - *Reconocimiento de Activos Tributarios*

Diferidos por Pérdidas no-realizadas

NIIF 14 - *Cuentas Regulatorias Diferidas*

NIIF 10 y NIC 28 - *Enmiendas para Aclarar la Contabilidad para la Pérdida de Control de una Subsidiaria cuando la Subsidiaria no Constituye un Negocio*

NIIF 11 - *Enmiendas para Aclarar la Contabilidad para la Adquisición de un Interés en una Operación Conjunta Cuando la Actividad Constituye un Negocio*

NIC 16 e NIC 38 - *Enmiendas para Aclarar los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización*

NIC 16 e NIC 41 - *Enmiendas para Aclarar la Contabilidad para las Plantas de Agricultura que Producen Frutos*

NIC 27 - *Enmiendas para Permitir la Aplicación del Método del Patrimonio en los Estados Financieros Separados*

NIIF 10, NIIF 12 e NIC 28 - *Enmiendas para Aclarar la Aplicación de la Excepción de Consolidación para las Entidades de Inversión*

Varios - *Enmiendas a Varios Estándares Derivados de los Mejoramientos Anuales a los NIIF, Ciclo 2012-2014*

NIC 1 - *Enmiendas al NIC 1 - Iniciativa de Revelación*

NIIF 9 - *Instrumentos Financieros (I) Fue Adoptada de Manera Anticipada*

NIIF 7 - *Revelaciones Adicionales (y Enmiendas por Consecuencia) Resultantes de la NIIF 9*

NIIF 15- *Ingresos procedente de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*

Ninguna de estas enmiendas ha tenido algún impacto significativo en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros.

• **NIIF Nuevas y Revisadas Emitidas no Adoptadas a la Fecha -**

Norma o Interpretación	Efectiva para Períodos que Inician Posterior al:
<i>NIIF 16 - Arrendamientos (II)</i>	1º de enero de 2019
<i>NIIF 17- Contrato de Seguros</i>	1º de enero de 2021

I. La NIIF 16- Arrendamiento, provee un modelo comprensivo para identificar los contratos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para el arrendatario como para el arrendador. La norma reemplazará las siguientes normas e interpretaciones una vez que entre en vigencia:

- NIA 17 Arrendamientos;
- CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un Arrendamiento;
- SIC 15 Arrendamientos Operativos - Incentivos y;
- SIC 27 Evaluación de Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La NIIF 16 aplica el modelo del control para la identificación de arrendamientos, distinguiendo entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si hay un activo identificado controlado por el cliente. La existencia de control se considera si el cliente tiene lo siguiente: a) derecho de obtener substancialmente todos los beneficios económicos sobre el uso de un activo identificado y b) el derecho a dirigir el uso del activo.

La norma provee una guía detallada para determinar si esas condiciones existen, incluyendo situaciones donde el proveedor tiene importantes derechos de sustitución y donde las decisiones relevantes sobre cómo y para qué propósito el activo es utilizado está predeterminado.

- *Contabilidad del Arrendatario* - La NIIF 16 incluye cambios significativos en la contabilización del arrendatario. Elimina la distinción entre arrendamientos financieros y operativos existentes bajo la NIIF 7 y requiere al arrendatario reconocer un activo con derecho de uso y un pasivo por arrendamiento al inicio de todos los arrendamientos excepto para arrendamientos de corto plazo y arrendamientos para activos de bajo valor. El derecho a uso de un activo es inicialmente medido al costo y posteriormente medido al costo (sujeto a algunas excepciones) menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustadas por alguna remediación del pasivo por arrendamientos.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento pendientes de pago a esa fecha. Posteriormente, el pasivo por arrendamiento es ajustado por los intereses o pagos del arrendamiento, así como

por los impactos de las modificaciones del arrendamiento, entre otros.

Si un arrendatario decide no aplicar los requerimientos generales establecidos en la NIIF 16 (por ejemplo, uno que no incluye una opción de compra o que tenga un plazo a la fecha de inicio de doce meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor, el arrendatario podría reconocer los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto ya sea en línea recta sobre el plazo del arrendamiento o alguna otra base sistemática, similar a la actual contabilización de los arrendamientos operativos.

- *Contabilización del Arrendador* - Contrario a la contabilización del arrendatario, la NIIF 16 se mantiene sin cambios mayores con relación a la NIC 17 ya que la NIIF 16 continúa requiriendo al arrendador clasificar un arrendamiento ya sea como arrendamientos operativo o financiero. Adicionalmente la NIIF 16 también provee guía para la contabilización de las ventas y de transacciones de *leaseback*. Revelaciones importantes son requeridas por la nueva norma.

Debido a lo usual de las transacciones de arrendamientos en la economía, muchas compañías en diferentes industrias serán afectadas por la NIIF 16. En algunos casos, los cambios podrían ser importantes y podrían requerir cambios en los sistemas existentes de tecnología de información y de control interno. La Compañía debe considerar la naturaleza y extensión de dichos cambios.

El Fondo se encuentra en proceso de evaluar el efecto de esta norma al momento de su entrada en vigencia, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos hasta que se realice una revisión detallada.

- II. La NIIF 17 de Contratos de seguros El nuevo estándar establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguros y reemplaza al NIIF 4 - Contratos de seguro.

El estándar esboza un Modelo General, el cual es modificado para los contratos de seguro con características de participación discreta, descrito como el enfoque de honorarios variables. El Modelo General es simplificado si se satisfacen ciertos criterios, mediante la medición del pasivo para la cobertura restante usando el enfoque de asignación de la prima.

El Modelo General usará supuestos corrientes para estimar la cantidad, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y de manera explícita medirá el costo de esa incertidumbre; tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones de los tomadores de las pólizas y las garantías.

La utilidad proviene de la venta de pólizas de seguros, es diferida en un componente pasivo separado en el día 1 y agregada en grupos de contratos de seguro; luego es reportada sistemáticamente a través de utilidad o pérdida durante el período en el cual los aseguradores proporcionan cobertura luego de hacer ajustes derivados de cambios en los supuestos relacionadas con la cobertura futura.

El estándar es efectivo para los períodos anuales que comiencen en o después del 1º de enero de 2021, con aplicación temprana permitida; es aplicado retrospectivamente a menos que sea impracticable, caso en el cual es aplicado el enfoque retrospectivo modificado o en el enfoque del valor razonable.

El impacto de la adopción de las NIIF 16, no es conocido o razonablemente estimable a la fecha de los estados financieros.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes es como sigue:

	2018	2017
Efectivo en bancos:		
En dólares estadounidenses	US\$ 31,533	US\$ 30,448
En pesos dominicanos	<u>1,334</u>	<u>1,397</u>
Total efectivo en bancos	32,867	31,845
Equivalentes de efectivo:		
En dólares estadounidenses (a)	<u>519,186</u>	<u>1,187,023</u>
Total	<u>US\$ 552,053</u>	<u>US\$ 1,218,868</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a certificados de depósitos en instituciones locales, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición, los cuales devengan tasas de interés anual entre 2.70% y 3% (Siendo de un 2% y 3% para el 2017).

3. 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 en los que están medidas las inversiones del Fondo 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)	<u>US\$</u>	<u>932,311</u>	<u>US\$</u>	<u>932,311</u>
Total	<u>US\$</u>	<u>US\$ 1,050,448</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$ 1,050,448</u>

- 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.

Al 31 de diciembre de 2017:

Entidades	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Títulos y valores de deuda				
Banco Central de la República Dominicana (c)		US\$ 223,028		US\$ 223,028
Ministerio de Hacienda (d)		1,173		1,173
Bonos Corporativos (e)	US\$	1,440,455	US\$	1,440,455
Total	US\$	US\$ 1,664,656	US\$	US\$ 1,664,656

- c) **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 del 31 de diciembre de 2017, de US\$48.29. Ésta genera intereses a una tasa anual de 11%. El saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto asciende a US\$11,080, los cuales se incluyen como parte de los intereses por cobrar en los estados de situación financiera que se acompañan.
- d) **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\$29, 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.
- e) **Bonos Corporativos** - Corresponden a certificados de inversión emitidos por Dominican Power Partners, en dólares estadounidenses. Éstos generan intereses a una tasa anual entre 5.90% y 6.25%. El saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto asciende a US\$11,723, 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.

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

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

* Corresponde al monto de revaluaciones acumuladas realizadas a estos activos, siendo dicho efecto US\$14,331 y US\$46,107, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

Al 31 de Diciembre de 2017			
Tipo de Inversión	Valor de Adquisición	Ganancia (Pérdida) por Revaluación (Valoración *)	Valor en Libro
Corporativo 2010, piso 1	US\$ 1,500,000	US\$ 21,103	US\$ 1,521,103
Local Plaza Central	1,011,500	(20,904)	990,596
Local Edificio Corporativo NC	567,952	39,139	607,091
Locker Corporativo 2010	<u>75,766</u>	<u>6,769</u>	<u>82,535</u>
Total	US\$ 3,155,218	US\$ 46,107	US\$ 3,201,325

Un detalle del movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	2018	2017
Saldo inicial	US\$3,201,325	US\$1,500,000
Adiciones/reclasificaciones (a)	3,842,572	1,655,218
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión neta	<u>14,331</u>	<u>46,107</u>
Total	US\$7,058,228	US\$3,201,325

- a) En el 2018, el fondo adquirió propiedades de inversión correspondientes a unidades funcionales, de almacenamiento y locales comerciales ubicados en un edificio corporativo y en una plaza comercial. En el 2017, 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 2018 y 2017, 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 2018 los niveles son los siguientes:

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

Al 31 de diciembre de 2017 los niveles son los siguientes:

Entidades	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Corporativo 2010, Piso 1		US\$1,521,103		US\$1,521,103
Local Plaza Central		990,596		990,596
Local Edificio Corporativo NC		607,091		607,091
Locker Corporativo 2010		<u>82,535</u>		<u>82,535</u>
Total	<u>US\$</u>	<u>US\$3,201,325</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$3,201,325</u>

5. OTROS ACTIVOS

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

	2018	2017
Documentos de derecho de usufructo de activos (a)	<u>US\$6,659,989</u>	<u>US\$ 207,172</u>

- (a) 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, destinado a una estación de venta de combustible. Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a unidades funcionales correspondientes al Edificio Corporativo NC. Estos activos son considerados en calidad de usufructo hasta tanto sea completado el proceso de traspaso de titularidad.

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar son como sigue:

	2018	2017
Honorarios por servicios profesionales	US\$ 10,797	US\$ 7,681
Comisiones por pagar (a)	28,018	
Cuentas por pagar por compra de inmuebles (b)	242,298	
Otras cuentas por pagar	<u>63,370</u>	<u>15,923</u>
Total	<u>US\$ 344,483</u>	<u>US\$ 23,604</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 2018 y 2017, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendentes a US\$195,561 y US\$126,929, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias y pérdidas que se acompañan.

- (b) Corresponde a cuentas por pagar por concepto de compra de una estación de combustible, con vencimiento a 90 días. El monto fue saldado en el mes de febrero de 2019.

7. DEUDAS POR PAGAR

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

	2018	2017
Préstamo por pagar	US\$ 2,400,000	
Intereses por pagar	<u>17,207</u>	
Total	<u>US\$ 2,417,207</u>	<u>US\$</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.

8. DEPÓSITOS POR ARRENDAMIENTO POR PAGAR:

A continuación, se presenta la composición de los depósitos recibidos clientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	2018	2017
Depósitos por arrendamiento por pagar	<u>US\$ 236,588</u>	<u>US\$ 60,518</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.

9. VALOR NETO DEL FONDO

Aportes en Cuotas de Participación – Durante el período finalizado al 31 de diciembre 2018, el fondo emitió 6,000 cuotas de participación a un valor de 1,044.76 cada una, para un aporte de US\$6,184,443. Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo está compuesto por 11,938 cuotas con un valor nominal de US\$1,000 cada una, para un aporte total nominal de US\$11,938,000 (US\$5,938,000 para el 2017). Estos aportes poseen incrementos por efecto de variaciones en el valor de cuotas por montos de US\$184,443 para el 2018 y US\$30,280 para el 2017, respectivamente.

Rendimientos Pendientes de Distribuir - 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 distribuida del período 2017. Posteriormente, en fecha 8 de enero de 2018, el Comité de Inversiones del Fondo dió a conocer mediante la comunicación no. 03-2019-000129 de fecha 10 de enero de 2019 la no distribución de los beneficios del Fondo del último trimestre del año 2018. Mientras que al 31 de diciembre de 2017 las utilidades pendiente por distribuir es por monto ascendente a US\$271,008, siendo distribuido posteriormente en el 8 de enero de 2018, un monto de U\$112,620.

Dividendos Distribuidos - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por un importe ascendente a US\$302,127 y US\$158,388 de los beneficios obtenidos por el período terminado el 31 de diciembre de 2017, siendo el total de dividendos pagados al 31 de diciembre de 2018, por monto un de RD\$460,515. Para el año 2017, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por un importe ascendente a US\$206,869 y US\$59,546 de los beneficios obtenidos por el período terminado el 31 de diciembre de 2016, siendo el total de dividendos pagados al 31 de diciembre de 2017, por un monto de RD\$266,415.

10. 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 2018 y 2017, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a US\$195,561 y US\$126,929, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias y pérdidas que se acompañan.
- b. El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley No. 249-17 de Mercado de Valores y las resoluciones que regulan los fondos de inversión, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera anual, una comisión máxima de 0.03% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento e inscripción y comisión por renta variable. Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2018, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendente a US\$2,376, mientras que para el 2017, dichos gastos fueron por US\$1,612, los cuales se incluyen en el rubro de gastos operativos en los estados de ganancias y pérdidas que se acompañan.

Contingencias - La Administración del Fondo y los asesores legales indican que a la fecha de estos estados financieros, el Fondo no tiene ningún tipo de contingencias, ni litigios legales en proceso que requieran ser registrados o revelados en los estados financieros.

11. 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 2018 y 2017, 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:

	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:

	2018	2017
Activos:		
Efectivo en caja y bancos	RD\$ 66,465	RD\$ 67,453
Certificado de inversión del Banco Central de RD	<u></u>	<u>10,000,000</u>
Posición activa neta	<u>RD\$ 66,465</u>	<u>RD\$10,067,453</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 4% 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
+4%	RD\$ (2,659)
-4%	RD\$ 2,659

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 2018, 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.

12. 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 2018, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

* * * * *