

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

*Informe de los Auditores Independientes de los Estados
Financieros al 31 de Diciembre de 2020 y 2019, y por los
Años Terminados en esas Fechas*

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 2020 y 2019, los correspondientes estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el valor neto del Fondo y de flujos de efectivo para 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 2020 y 2019, 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.

Bases para la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección de nuestro informe denominada "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes 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.

Asunto Clave de Auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel que, según nuestro juicio profesional, fue de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto fue cubierto en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre este asunto. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es un asunto clave de nuestra auditoría.

Asunto Clave de Auditoría	Cómo nuestra auditoría abordó dicho asunto
<p>Valuación de las Propiedades de Inversión y Propiedades con Derecho de Usufructo</p> <p>Según la Nota 4 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2020, el valor de las propiedades de inversión y con derecho de usufructo ascienden a un total de US\$24,673,346, los cuales representan un 89% del total de activos del Fondo. Estos activos, se reconocen inicialmente al costo de adquisición y luego son valuadas a su valor razonable de acuerdo con lo establecido por la NIC 40, considerando tasadores independientes, juicios y supuestos para su determinación, lo cual lo hace un asunto relevante de auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos sustantivos de auditoría, los detallamos a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indagamos con la Administradora del Fondo los procedimientos realizados para determinar la razonable valuación de las propiedades al cierre del año. • 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 posee los derechos de propiedad y usufructo de los inmuebles, mediante sus respectivos registros de títulos, acuerdos de compra venta de inmueble y sus pólizas de seguros. • Verificamos que el método y los supuestos utilizados por el tasador para determinar el valor razonable sea de aceptación, de conformidad con lo establecido por la Norma Internacional de Información Financiera 13 Medición del Valor Razonable. • Comparamos el valor razonable de los inmuebles con precios de mercado en la zona en donde están ubicados los mismos. Con base en los procedimientos de auditoría realizados, determinamos que los supuestos utilizados en la determinación del valor razonable son consistentes con las condiciones de mercado y apropiados en las circunstancias. • Verificamos que las revelaciones estén de acuerdo con los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad 40 Propiedades de Inversión.



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 del Fondo 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 del Fondo, es nuestra responsabilidad leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada.

Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho.

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

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

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

Los responsables de gobierno están a cargo de supervisar el proceso de generación de la información financiera del Fondo.

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

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

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

Deloitte.

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error no relacionado con fraude, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad 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 del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes con respecto a la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se pueda pensar respaldan nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

Deloitte.

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

Deloitte

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

Richard Troncoso

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

15 de abril de 2021



JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2020	2019
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1b,2	US\$ 246,861	US\$ 1,284,189
Intereses por cobrar	1c	419	63,793
Alquileres por cobrar - neto	1d,3	257,304	315,757
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	4	2,439,576	3,352,427
Gastos pagados por anticipado		<u>2,850</u>	<u>9,361</u>
Total activos corrientes		2,947,010	5,025,527
INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS	4	88,768	
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1g,5	24,041,814	13,979,899
OTROS ACTIVOS	1h,6	<u>631,532</u>	<u>8,510,330</u>
Total activos no corrientes		<u>24,762,114</u>	<u>22,490,229</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>US\$ 27,709,124</u>	<u>US\$ 27,515,756</u>
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	1j,7	US\$ 51,969	US\$ 81,302
Provisiones, retenciones y otros pasivos	1k,8	<u>71,962</u>	<u>43,440</u>
Total pasivos corrientes		123,931	124,742
Ingresos diferidos	1l	53,722	58,234
Depósitos por arrendamientos	1m,9	<u>401,205</u>	<u>400,760</u>
Total pasivos no corrientes		<u>454,927</u>	<u>458,994</u>
TOTAL PASIVOS		<u>578,858</u>	<u>583,736</u>
COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	12		
VALOR NETO DEL FONDO	10		
Aportes recibidos		25,858,146	25,858,146
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>1,272,120</u>	<u>1,073,874</u>
Valor neto del fondo		<u>27,130,266</u>	<u>26,932,020</u>
TOTAL PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO		<u>US\$ 27,709,124</u>	<u>US\$ 27,515,756</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 2020 Y 2019

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2020	2019
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos por arrendamientos	1o	US\$ 1,871,448	US\$ 1,932,682
Ingresos financieros	1o,4	151,623	193,933
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión y otros activos	5 y 6	588,270	506,142
Otros ingresos operacionales		<u>113,351</u>	<u>7,247</u>
Total ingresos operacionales		2,724,692	2,640,004
GASTOS FINANCIEROS:			
Intereses por financiamiento con entidades financieras			(76,274)
Pérdida cambiaria - Neta		<u>(210,307)</u>	<u>(60,931)</u>
Total gastos financieros		(210,307)	(137,205)
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos operativos del fondo	1p,11	(583,355)	(173,795)
Comisión por administración	1p,7,12	(605,198)	(516,898)
Pérdida por cambios de valor razonable en activos financieros	4	(23,387)	(96,620)
Gastos por servicios profesionales		<u>(34,413)</u>	<u>(28,990)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA		1,268,032	1,686,496
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1q	<u> </u>	<u> </u>
UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>US\$ 1,268,032</u>	<u>US\$ 1,686,496</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 2020 Y 2019

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	Aportes Recibidos	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	10	US\$12,155,231	US\$ 316,805	US\$ 12,472,036
Aportes en cuotas		13,702,915		13,702,915
Dividendos distribuidos	10		(929,427)	(929,427)
Utilidad neta y otro resultado integral			<u>1,686,496</u>	<u>1,686,496</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019		25,858,146	1,073,874	26,932,020
Dividendos distribuidos	10		(1,069,786)	(1,069,786)
Utilidad neta y otro resultado integral			<u>1,268,032</u>	<u>1,268,032</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020		<u>US\$25,858,146</u>	<u>US\$1,272,120</u>	<u>US\$ 27,130,266</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 2020 Y 2019

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	2020	2019
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta del año	US\$ 1,268,032	US\$ 1,686,496
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Intereses devengados no cobrados	63,374	(54,272)
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	214,298	
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión y otros activos	(588,270)	(506,142)
Pérdida por cambios de valor razonable en activos financieros	23,387	96,620
Movimientos en el capital de trabajo:		
Alquileres por cobrar	(155,845)	
Gastos pagados por anticipados	6,511	(167,078)
Cuentas por pagar	(29,333)	(245,465)
Provisiones, retenciones y otros pasivos	28,522	
Ingresos diferidos	(4,512)	
Depósitos por arrendamientos	445	230,165
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación	826,609	1,040,324
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Reducción (adquisiciones) de inversiones a valor razonable	800,696	(2,398,599)
Adquisiciones de propiedades de inversión, otras inversiones y otros activos	(1,594,847)	(8,265,870)
Flujos netos de efectivo utilizados en las actividades de inversión	(794,151)	(10,664,469)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiamientos pagados		(2,417,207)
Aportes al fondo		13,062,000
Prima en la colocación de cuotas del fondo		640,915
Dividendos pagados en efectivo	(1,069,786)	(929,427)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) provistos por las actividades de financiamiento	(1,069,786)	10,356,281
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(1,037,328)	732,136
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	1,284,189	552,053
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	US\$ 246,861	US\$ 1,284,189

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresadas en Dólares Estadounidenses)

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

Naturaleza del Negocio - El Fondo separado gestionado se denomina JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario (El Fondo) que es del tipo cerrado. El Fondo posee un patrimonio independiente al de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y al de otros fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley 249-17 del Mercado de Valores y Productos y sus resoluciones que regulan los fondos de inversión a cargo de la Superintendencia de Valores con el No. SIVFIC-012, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 20 de noviembre de 2015. Las cuotas del mismo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, bajo el registro No. BV1605-CP0008. El Depósito Centralizado de la Bolsa de Valores, S.A. (Cevaldom) es el custodio y el agente de colocación fue JMMB Puesto de Bolsa, S. A.

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

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia del Mercado de Valores con el No. SIVAF-010. Ésta se rige bajo la Ley de Mercado de Valores no. 249-17 y sus reglamentos y normas, que regulan los fondos de inversión regulados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana y la Bolsa de Valores de la República Dominicana, la resolución RCNV-2017-35-MV y su reglamento 664-12. El custodio de las inversiones en título de valores y las cuotas del Fondo es CEVALDOM Depósitos Centralizado de Valores, S.A. El Fondo tiene sus oficinas administrativas en la Ave. Gustavo Mejía Ricart, No. 102, esq. Abraham Lincoln, Torre Corporativo 2010, Piso 15, Sector Piantini, Santo Domingo, República Dominicana. JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es la entidad administradora del Fondo.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 15 de abril de 2021. 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 2020 y 2019, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Base de Presentación y Preparación - Los estados financieros del Fondo por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo métodos de valuación que se indican en las notas de inversiones a valor razonable y propiedad de inversión.

El costo histórico esta generalmente basado en el valor justo y las consideraciones dadas para intercambios de bienes y servicios.

Valor razonable - El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fondo tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Moneda Funcional y de Presentación - Los registros contables del Fondo se mantienen en dólares estadounidenses, la cual ha sido definida como la moneda funcional del Fondo. Las transacciones efectuadas en moneda extranjera (peso dominicano), se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos monetarios en moneda local a la tasa de cierre del ejercicio. Las diferencias cambiarias originadas por la liquidación de activos y pasivos en moneda extranjera y por el ajuste de los saldos a la fecha de cierre, son registradas en las cuentas de resultados por diferencial cambiario en el período que se incurrieron.

Políticas Contables Significativas - Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

- a. **Uso de Estimados** - La preparación de los estados financieros del Fondo requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y utilice supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Sin embargo, la incertidumbre acerca de esos supuestos y estimados podría derivar en resultados que requieran ajustes de importancia relativa en los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros. Los principales estimados de la Administración corresponden a las pérdidas crediticias esperadas y la determinación del valor razonable de las inversiones, propiedad de inversión y otros activos.
- b. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición de las mismas. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por el Fondo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

- c. **Intereses por Cobrar** - Los intereses por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos. Después de su reconocimiento inicial los intereses por cobrar son registrados por el Fondo al costo amortizado. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los intereses por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.
- d. **Alquileres y Mantenimiento por Cobrar** – Los alquileres y mantenimiento por cobrar son cuentas por cobrar a corto plazo, correspondientes a la renta y el mantenimiento de los inmuebles pendientes de cobro de los inquilinos.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo revisó los fundamentos requeridos en la NIIF 9 y concluyeron que no es necesario registrar una pérdida crediticia esperada a la fecha mencionada anteriormente. La estimación para pérdidas crediticias esperadas, se registra con cargo a los resultados del período. Dicha estimación se determina en base la experiencia de pérdida histórica para activos con características de riesgo de crédito y evidencia objetiva de deterioro tales como, condiciones económicas generales de la industria, calificación de crédito, así como también, una evaluación de la situación actual y prevista de las condiciones de estos a la fecha de los estados financieros. Dichas decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los inquilinos, son revisadas por la administración.

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

- e. **Instrumentos Financieros** - La valuación de los instrumentos financieros del Fondo se determina por medio del valor razonable, según se define a continuación:

Valor Razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación mediante el uso de vectores de precios autorizados por la Superintendencia de Valores (SIMV). Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Jerarquía del Valor Razonable - Como es requerido por las NIIF, el Fondo utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros según la técnica de valoración:

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

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

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

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

f. **Activos Financieros** -

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

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

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

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

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se imputa en resultados, excepto por las inversiones a valor razonable con cambio en el patrimonio cuyo ajuste a valor de mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio, neto de los impuestos diferidos que le apliquen.

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

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se imputa en resultados, excepto por las inversiones a valor razonable con cambio en otros resultados integrales cuyo ajuste a valor de mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio.

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

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

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

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

- h. **Otros Activos** - El Fondo posee propiedades que están en proceso de transferencia de titularidad, al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Estas propiedades han sido clasificadas por el Fondo como derecho de usufructo de bienes inmuebles, dado que representa la cesión por parte del propietario de los derechos a percibir los ingresos por arrendamiento hasta tanto el Fondo posea los títulos de propiedad a nombre de este.

- i. **Pasivos Financieros** - Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato.

Un pasivo financiero es una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que son potencialmente desfavorables para el Fondo o un contrato que será o puede ser resuelto con instrumentos de patrimonio propios del Fondo, y es un contrato no derivado por el cual el Fondo está, o puede estar obligado, a entregar un número variable de sus propios instrumentos de patrimonio, o un contrato derivado sobre patrimonio propio que será o puede ser resuelto de otra manera que no sea por el intercambio de una cantidad fija de efectivo (u otro activo financiero) por un número fijo de instrumentos de patrimonio propios del Fondo.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Fondo una vez deducidos todos sus pasivos. La recompra de instrumentos de patrimonio propios del Fondo se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia/pérdida en ganancias o pérdidas en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios del Fondo.

Los componentes de instrumentos financieros compuestos (por ejemplo, bonos convertibles) emitidos por el Fondo, se clasifican por separado como pasivos financieros y patrimonio de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y de un instrumento de patrimonio. Una opción de conversión que se liquidará mediante el intercambio de una cantidad fija de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de los instrumentos de patrimonio propios del Fondo es un instrumento de patrimonio. La contabilización de los componentes de estos instrumentos financieros compuestos sigue los lineamientos establecidos en la NIIF 9. Los pasivos financieros mantenidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como otros pasivos financieros.

Pasivos Financieros al Valor Razonable con Cambio en Resultados (VRCR) - Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuando se clasifican como mantenidos para negociar o, en su reconocimiento inicial, han sido designados por el Fondo para ser contabilizados a valor razonable con efecto en resultados.

Otros Pasivos Financieros - Los otros pasivos financieros, incluyendo préstamos y obligaciones bancarias, son registrados con posterioridad a su reconocimiento inicial al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, reconociéndose el gasto de interés a lo largo del período correspondiente.

Baja en Cuentas de Pasivos Financieros - El Fondo da de baja en cuentas a los pasivos financieros cuando, y sólo cuando, las obligaciones del Fondo son pagadas, canceladas o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en ganancias o pérdidas.

- j. **Cuentas por Pagar** - Las cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales en moneda extranjera (pesos dominicanos), se convierten usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa.
- k. **Provisiones** - Una provisión es reconocida si, como resultado de un proceso pasado o presente, el Fondo tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada y es probable que se necesite utilizar recursos económicos para negociar y cerrar la obligación. Las provisiones son determinadas descontando el flujo de caja esperado que sea necesario para liquidar el pasivo.

- l. **Ingresos Diferidos** – Los pagos recibidos por alquiler anticipados, son considerados como ingresos diferidos hasta que transcurran los meses pagados por anticipado.
- m. **Depósitos por Arrendamientos** – Corresponden a los depósitos recibidos de inquilinos, los mismos son registrados cuando se reciben y se descargan a la finalización del contrato.
- n. **Dividendos por Pagar** - Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por las rentas recibidas de los activos que forman parte del Fondo; y, en segundo lugar, la plusvalía que podrían generar los mismos activos a través del tiempo. El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente, que se acumularán y se reflejarán en el cambio de valor de la cuota diariamente al momento de la valoración de las cuotas según se detalla en el capítulo III del Prospecto de emisión y en el Capítulo II, acápite j) del Reglamento Interno que posee el Fondo. El pago de la rentabilidad o ganancia a los inversionistas del Fondo está sujeto a su generación y al origen de la misma. Esto significa en primer lugar, que, si no se generó beneficios, el Fondo no pagará distribución a los aportantes y, en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma.
- o. **Reconocimiento de Ingresos** -
 - Ingresos por Arrendamiento** - Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo, excepto los ingresos mínimos que surgen del arriendo de propiedad de inversión, los que son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado en NIIF 16 "Arrendamientos". Los ingresos de la explotación corresponden principalmente al arrendamiento de los espacios comerciales y se reconocen siempre que los beneficios provoquen un incremento en el valor del fondo neto que no esté relacionado con los aportes de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. Sólo se reconocen ingresos derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos por arrendamientos ascienden a US\$1,871,448 y US\$1,932,682, respectivamente.
 - Ingresos Financieros** - Los ingresos financieros se reconocen y devengan diariamente e incluyen ingresos financieros procedentes de efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones tanto a corto como largo plazo, estos se reconocen a costo amortizado. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se reconocieron ingresos financieros por un total de US\$151,623 y US\$193,933, respectivamente.
- p. **Reconocimiento de Gastos** - Los gastos se reconocen sobre la base acumulativa de contabilidad, conforme se reciben los bienes o servicios adquiridos.
- q. **Gasto de Impuesto** - Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta, según se indica en la Ley 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada de impuestos para fines informativos. Sin perjuicio de las exenciones del

pago de impuestos, los fondos de inversión deberán fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables según las normas tributarias.

r. **Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera 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 NIIF 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 1º de enero de 2020.

- **Impacto Inicial de la Aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7)** - En setiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia. Estas modificaciones no son relevantes para el Fondo dado que no aplica contabilidad de cobertura a su exposición a tasas de interés de referencia.
- **Impacto Inicial por las Concesiones Aplicadas a las Rentas bajo NIIF 16 Debido a Temas Relacionados con COVID-19** - En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la NIIF 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la NIIF 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada al COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
- No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

El Fondo no mantiene contratos que caigan en alguna de las cláusulas y que requieran la aplicación de la NIIF 16 por lo que ha decidido aplicar las modificaciones a la NIIF 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo de 2020) en forma anticipada.

- **Impacto Inicial de la Aplicación de otras NIIF Nuevas y Modificadas que son Efectivas para los Ejercicios y Períodos de Reporte que Comiencen a Partir del 1° de Enero de 2020** - En el presente año, el Fondo ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a las NIIFs abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el período de reporte que empiece a partir del 1° de enero de 2020. La adopción no ha tenido impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

- *Modificaciones a las Referencias del Marco Conceptual en las NIIF* – El Fondo ha adoptado las modificaciones incluidas en *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF* por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo *Marco Conceptual*. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del *Marco Conceptual* que se refieren al *Marco Conceptual* revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del *Marco Conceptual* hacen referencia (el *Marco Conceptual* del IASB adoptado por el IASB en 2001, el *Marco Conceptual* del IASB de 2010, o el nuevo y revisado *Marco Conceptual* de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el *Marco Conceptual revisado*.

Las normas que han tenido modificaciones son NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIIF 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22, y SIC-32.

- *Modificaciones a la NIIF 3 Definición de un Negocio* – El Fondo ha adoptado las modificaciones a la NIIF 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1º de enero de 2020.

- *Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 Definición de Materialidad* – El Fondo ha adoptado las modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las NIC 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF . El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición. El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de “podrían influenciar” a “razonablemente se espera que puedan influenciar”.

La definición de “material” en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

- s. **Normas IFRS Nuevas y Modificadas que aún no son Efectivas** - En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fondo no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

- I. *NIIF 17 - Contratos de Seguro*
- II. *NIIF 10 y NIC 28 (Modificaciones) - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto*
- III. *Modificaciones a NIC 1 - Clasificación de los Pasivos como Corrientes o no Corrientes*
- IV. *Modificaciones a NIIF 3 - Referencias al Marco Conceptual*
- V. *Modificaciones a NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser Utilizados*
- VI. *Modificaciones a NIC 37 - Contratos Onerosos - Costos de Cumplir con un Contrato*
- VII. *Mejoras Anuales a NIIF ciclo de 2018 - 2020 - Modificaciones a NIIF 1 Primera Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 16 Arrendamientos y la NIC 41 Agricultura*

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:

- I. **NIIF 17 - Contratos de Seguro** – La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 *Contratos de seguro*.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el Enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2020, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 17 para enfocarse en las preocupaciones e implementación de los cambios que se identificaron después de que la NIIF 17 fue publicada. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las modificaciones) para al reporte anual que comience en o después del 1° de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una Extensión Temporal de Exención para Aplicar NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4) que extiende la fecha de expiración de la excepción temporal para aplicar la NIIF 9 en la NIIF 4 para períodos anuales empezando en o después del 1° de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso se modificará el enfoque retrospectivo o se aplicará el enfoque del valor razonable.

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que el Fondo aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

- II. **Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto** - Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración del Fondo prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros del Fondo en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

- III. **Modificaciones a la NIC Clasificación de Pasivos como Circulante y No-Circulante** - Las modificaciones a la NIC 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del período de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si el Fondo va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del período de reporte, e introducir una definición del "acuerdo" para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1º de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

- IV. **Modificaciones a la NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual** - Las modificaciones actualizan la NIIF 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de la NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de CINIIF 21 *Gravámenes*, el comprador aplica CINIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del período inicial del primer período anual iniciando en o después del 1º de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la Entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

- V. **Modificaciones a NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser Usados** - Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. El Fondo mide los costos de esas partidas conforme a la NIC 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de "probar si un activo funciona adecuadamente". Ahora la NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias del Fondo, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del período en el cual se presentan los estados financieros del Fondo en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

El Fondo deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer período que se presente.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien el 1° de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

- VI. **Modificaciones a la NIC 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato** - Las modificaciones especifican que los "costos por cumplir" un contrato comprende los "costos relacionados directamente al contrato". Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales el Fondo no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del período anual de reporte en los cuales el Fondo aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, el Fondo debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1° de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

- VII. **Modificaciones Anuales a las Normas NIIF 2018-2020** - Las modificaciones anuales incluyen la modificación a cuatro normas.
- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros* - La modificación aclara que al aplicar la prueba del "10%" para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador. Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la Entidad aplica por primera vez la enmienda. La modificación es efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1° de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

- *NIIF 16 - Arrendamientos* - Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos. Como las modificaciones a la NIIF 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el efectivo y equivalentes es como sigue:

	2020	2019
Efectivo en bancos:		
En dólares estadounidenses	US\$ 211,438	US\$ 62,804
En pesos dominicanos	<u>35,423</u>	<u>62,723</u>
Total efectivo en bancos	246,861	125,527
Equivalentes de efectivo:		
En dólares estadounidenses (a)	<u> </u>	<u>1,158,662</u>
Total	<u>US\$ 246,861</u>	<u>US\$1,284,189</u>

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

3. ALQUILERES POR COBRAR

Los alquileres por cobrar netos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detallan a continuación:

	2020	2019
Alquileres por cobrar	US\$ 471,602	US\$ 315,757
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	<u>(214,298)</u>	<u> </u>
Total	<u>US\$ 257,304</u>	<u>US\$ 315,757</u>

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

	2020	2019
0- 30 días (a)	US\$ 91,050	US\$ 123,171
31- 60 días (a)	65,386	192,586
61- 90 días	65,386	
Mayor 91 días	<u>249,780</u>	<u> </u>
Total	<u>US\$ 471,602</u>	<u>US\$ 315,757</u>

Conforme a la política de crédito del Fondo, se registra una estimación para pérdidas crediticias esperadas para clientes con saldos vencidos a más de 91 días, así como también, los saldos de aquellos inquilinos que se conozca que tienen una situación económica y financiera desfavorable. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo reservó el total de saldos adeudados a más de 91 días, excepto, los saldos de un inquilino con el cual se firmó un acuerdo de pago. A esa fecha, no se identificó ningún otro cliente con una situación financiera desfavorable que amerite registrar una estimación mayor. Es importante destacar que, con posterioridad al 31 de diciembre de 2020, la mayoría de estos saldos fueron recuperados.

4. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS

La siguiente tabla resume los niveles en los que están medidas las inversiones del Fondo al 31 de diciembre de 2020.

Detalle	Level 1	Level 2	Level 3	Total
A largo plazo				
Certificados de depósitos (a) a corto plazo		US\$ 88,768		US\$ 88,768
Cuotas en fondos de inversión (b)	US\$ _____	2,439,576	US\$ _____	2,439,576
Total	US\$ _____	US\$ 2,528,344	US\$ _____	US\$ 2,528,344

- a) **Certificados de Depósitos a Largo Plazo** - Corresponde a un certificado de depósito de alquiler que el Fondo posee en el Banco Agrícola de la República Dominicana, con una tasa de interés de un 2% y vencimiento en octubre de 2025.
- b) **Cuotas en Fondos de Inversión** - Corresponden a cuotas emitidas por BHD, a un plazo de 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.

La siguiente tabla resume los niveles en los que están medidas las inversiones del Fondo al 31 de diciembre de 2019.

Detalle	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Títulos y valores de deuda				
Banco Central de la República Dominicana (a)		US\$ 39,703		US\$ 39,703
Bonos Corporativos y otras entidades (b)		2,193,929		2,193,929
Cuotas en fondos de inversión (c)	US\$ _____	1,118,795	US\$ _____	1,118,795
Total	US\$ _____	US\$ 3,352,427	US\$ _____	US\$3,352,427

- 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 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, valuados a la tasa de cierre de venta del mercado spot publicada por esta misma entidad al cierre del 31 de diciembre de 2019, de US\$52.96. Éstos generan intereses a una tasa anual de 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) **Cuotas en Fondos de Inversión** - Corresponden a cuotas emitidas por BHD con plazo a 30 días, Fondo de Inversión Abierto Excel Liquidez Dólares, Fondo Mutuo Largo Plazo Dólares Reserva Caoba, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel y Fondo Mutuo AFI Universal Plazo Mensual Dólares, en dólares estadounidenses.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se reconocieron ingresos por intereses sobre inversiones por un total de US\$151,623 y US\$193,933, así como una pérdida por cambios en el valor razonable de los activos financieros por un total de US\$23,387 y US\$96,620, respectivamente.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue

Tipo de Inversión	Al 31 de Diciembre de 2020		Valor en Libros
	Valor de Adquisición	Ganancia (Pérdida) por Revaluación (Valoración *)	
Corporativo 2010, piso 1	US\$ 1,500,000	US\$ 140,000	US\$ 1,640,000
Corporativo 2010, Locker y Locales	1,023,165	181,397	1,204,562
Local Plaza Central	1,011,500	(141,500)	870,000
Local Edificio Corporativo NC	775,125	42,672	817,797
Locales Edificio Plaza Comercial Metropolitana	3,600,000	(6,000)	3,594,000
Inmueble Estación Esso	2,422,989	1,693	2,424,682
Parcela 60-PROV-C, PAN PEPIN	3,325,000	225,000	3,550,000
Local Comercial Plaza Novo Centro	7,650,000	596,000	8,246,000
Local Comercial 502 Cop. NC	214,451	5,974	220,425
Local Comercial 1201 Corp. NC	745,000	145,808	890,808
Local Comercial 502 Corp. 2010	412,317	1,153	413,470
Local Comercial 903 CORPORATIVO NC	<u>170,070</u>		<u>170,070</u>
Total	<u>US\$ 22,849,617</u>	<u>US\$ 1,192,197</u>	<u>US\$ 24,041,814</u>

Al 31 de Diciembre de 2019			
Tipo de Inversión	Valor de Adquisición	Ganancia (Pérdida) por Revaluación (Valoración *)	Valor en Libros
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
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	<u>US\$ 13,657,779</u>	<u>US\$ 322,120</u>	<u>US\$ 13,979,899</u>

* Corresponde al monto de revaluaciones acumuladas realizadas a estos activos. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se registraron US\$588,270 y US\$261,682, respectivamente, por efectos de cambios en valor de los inmuebles en el estado de resultados.

Un detalle del movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es como sigue:

	2020	2019
Saldo inicial	US\$ 13,979,899	US\$ 7,058,228
Adiciones/reclasificaciones (a)	9,473,838	6,659,989
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión neta (b)	<u>588,077</u>	<u>261,682</u>
Total	<u>US\$ 24,041,814</u>	<u>US\$13,979,899</u>

- a) En el 2020, el fondo adquirió propiedades de inversión correspondientes a locales comerciales ubicados en un edificio corporativo y en una plaza comercial. En el 2019, se adquirieron unidades funcionales, de almacenamiento y locales comerciales ubicados en un edificio corporativo y en una plaza comercial. Estas propiedades han sido destinadas para arrendamiento a terceros.
- b) El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 los niveles son los siguientes:

Entidades	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Corporativo 2010, piso 1		US\$ 1,640,000		US\$ 1,640,000
Corporativo 2010, Locker y Locales		1,204,562		1,204,562
Local Plaza Central		870,000		870,000
Local Edificio Corporativo NC		817,797		817,797
Locales Edificio Plaza Comercial Metropolitana		3,594,000		3,594,000
Inmueble Estación Esso		2,424,682		2,424,682
Parcela 60-PROV-C, PAN PEPIN		3,550,000		3,550,000
Local Comercial Plaza Novo Centro		8,246,000		8,246,000
Local Comercial 502 Cop. NC		220,425		220,425
Local Comercial 1201 Corp. NC		890,808		890,808
Local Comercial 502 Corp. 2010		413,470		413,470
Local Comercial 903 CORPORATIVO NC		170,070		170,070
Total	US\$	US\$ 24,041,814	US\$	US\$24,041,814

Al 31 de diciembre de 2019 los niveles son los siguientes:

Entidades	Level 1	Level 2	Level 3	Total
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		2,425,175		2,425,175
Parcela 60-PROV-C, PAN PEPIN		3,471,700		3,471,700
Total	US\$	US\$ 13,979,899	US\$	US\$13,979,899

6. OTROS ACTIVOS

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

	2020	2019
Documentos de derecho de usufructo de activos al inicio del período	US\$ 8,510,330	US\$ 6,659,989
Adiciones (a)	631,532	8,265,870
Transferencias a propiedades de inversión (b)	(8,510,330)	(6,659,989)
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión (c)		<u>244,460</u>
Total	<u>US\$ 631,532</u>	<u>US\$ 8,510,330</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde a Local Comercial Edificio Corporativo OV por US\$631,532. 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, siendo un total de US\$8,265,870.
- (b) Corresponde a las transferencias de activos de derecho de usufructo a propiedades de inversión, una vez que el fondo adquiere la titularidad de los inmuebles.
- (c) El valor razonable de las propiedades en derecho de Usufructo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se obtuvo a través de los avalúos realizados 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 2020, no se reconoció una ganancia por cambio en el valor razonable de los activos por derechos de usufructo, debido a que este inmueble fue adquirido en noviembre de 2020. Conforme a lo establecido en el reglamento interno del Fondo, los inmuebles deben ser revaluados en el último trimestre de cada año. Dado que la adición fue realizada dentro de ese período, se considera que la misma se encuentra a valor de mercado. Al 31 de diciembre de 2019, las oficinas adquiridas en la Torre Novo Centro presentaron una ganancia por revaluación de activos por un monto registrado de US\$244,460. Estos saldos se incluyen en la línea de ganancia neta por cambios de valor razonable en activos financieros.

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cuentas por pagar son como sigue:

	2020	2019
Comisiones por pagar (a)	US\$ 51,558	US\$ 59,857
Cuentas por pagar por compra de inmuebles (b)	<u>411</u>	<u>21,445</u>
Total	<u>US\$ 51,969</u>	<u>US\$ 81,302</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 2020 y 2019, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendentes a US\$ 605,198 y US\$516,898, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias y pérdidas que se acompañan.
- (b) Al 31 de diciembre de 2019, 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 en el 20 de enero de 2020.

8. PROVISIONES, RETENCIONES Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las provisiones, retenciones y otros pasivos son como sigue:

	2020	2019
Honorarios por servicios profesionales	US\$ 19,843	US\$ 15,654
Retenciones de impuestos	20,229	25,724
Otros	<u>31,890</u>	<u>2,062</u>
Total	<u>US\$ 71,962</u>	<u>US\$ 43,440</u>

9. DEPÓSITOS POR ARRENDAMIENTOS

A continuación, se presenta la composición de los depósitos recibidos de clientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020	2019
Depósitos por arrendamiento por pagar		
Corto plazo		US\$ 108,879
Largo plazo	<u>US\$ 401,205</u>	<u>291,881</u>
Depósitos por arrendamiento por pagar	<u>US\$ 401,205</u>	<u>US\$ 400,760</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 Recibidos– Al 31 de diciembre de 2019, se emitieron 13,062 nuevas cuotas de participación a un valor nominal de US\$1,000, para un total de US\$13,062,000. Estos aportes poseen incrementos por efectos de variaciones en el valor de cuotas por un monto de US\$640,915 en 2019, para un aporte total de US\$13,702,915 en 2019, por lo que al 31 de diciembre de 2019, los aportes totales recibidos ascienden a US\$25,858,146.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo no emitió nuevas cuotas de participación, por lo que el saldo no presentó variación en comparación con el 2019. El valor cuota al 31 de diciembre de 2020 es de US\$ 1,085.206 y US\$1,077.286 para el 2019.

Rendimientos Pendientes de Distribuir - Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo tiene un balance pendiente de distribuir a los aportantes por la suma de US\$1,272,120, de los cuales US\$557,065, corresponden al 2020, mientras que US\$715,055, corresponde a las utilidades no distribuidas de períodos anteriores.

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.

Dividendos Distribuidos - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por US\$ 1,069,786, de los cuales US\$710,967, corresponden a los beneficios obtenidos durante el período 2020 y US\$358,819, a los beneficios por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. 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.

11. GASTOS OPERATIVOS DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los gastos operativos del Fondo son como sigue:

	2020	2019
Seguros	US\$ 121,384	US\$ 90,958
Administración y mantenimiento de inmuebles	224,057	47,355
Comisiones	17,613	26,694
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	214,298	
Otros	<u>6,003</u>	<u>8,788</u>
Total	<u>US\$ 583,355</u>	<u>US\$ 173,795</u>

12. 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 2020 y 2019, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a US\$605,198 y US\$516,898, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias y pérdidas que se acompañan.
- b. El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley No. 249-17 de Mercado de Valores y las resoluciones que regulan los fondos de inversión, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera anual, una comisión máxima de 0.03% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento e inscripción y comisión por renta variable. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$8,756, mientras que para el 2019, dichos gastos fueron por US\$19,170, 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.

13. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos tipos de riesgos financieros que están asociados con los instrumentos financieros y los mercados en los que invierte. Estos riesgos incluyen riesgo de crédito y riesgo de contraparte, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio). El programa de gestión del riesgo global del Fondo se centra en minimizar los posibles efectos adversos en el rendimiento del Fondo resultantes de estos riesgos financieros.

Riesgo de Crédito y Riesgo de Contraparte - Riesgo de crédito y riesgo de contraparte son riesgo de que una parte, en un instrumento financiero, cause una pérdida financiera a la otra parte al no cumplir una obligación. Los instrumentos financieros que potencialmente exponen al Fondo a riesgo de crédito y contraparte consisten, principalmente, en dinero en efectivo en bancos e inversiones que expone el Fondo al riesgo de que el deudor incumpla el pago de intereses.

El Fondo no posee concentraciones significativas de riesgo de crédito, ya que el efectivo se mantiene en instituciones sólidas. De acuerdo al reglamento interno del fondo, éste deberá invertir en instrumentos de renta fija de oferta pública y certificados de depósitos que se encuentren en entidades del sistema financiero dominicano que cuenten con una calificación de riesgo de grado de inversión equivalente o superiores a BBB - para los de largo plazo y los siguientes para corto plazo: (Feller Rate) C-1, C-2 y C-3 ó sus equivalentes; (Fitch) F-1+, F-1, F-2, y F-3 o sus equivalentes.

Riesgo de Liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo se encuentre en dificultades en cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo no se encontraba expuesto significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y equivalentes de efectivo para afrontar los desembolsos necesarios en sus operaciones habituales.

Un resumen de los vencimientos de los pasivos es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2020

	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 365 Días
Cuentas por pagar y provisiones, retenciones y otros pasivos	US\$ 123,931	US\$ 123,931	US\$ 123,931	
Depósito por arrendamiento	401,205			US\$ 401,205
Deudas por pagar				
Total	<u>US\$ 525,136</u>	<u>US\$ 123,931</u>	<u>US\$ 123,931</u>	<u>US\$ 401,205</u>

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 provisiones, retenciones y otros pasivos	US\$ 124,742	US\$ 124,742	US\$ 124,742	
Depósito por arrendamiento	400,760			US\$ 400,760
Deudas por pagar				
Total	<u>US\$ 525,502</u>	<u>US\$ 124,742</u>	<u>US\$ 124,742</u>	<u>US\$ 400,760</u>

Riesgo de Mercado - El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio (como los eventos que ocurren en el mercado de bienes raíces).

NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Las NIIF exigen revelar al Fondo un análisis de sensibilidad para cada tipo de riesgo de mercado al que el Fondo está expuesto de manera significativa al cierre del ejercicio, mostrando cómo la utilidad o pérdida y el valor del Fondo habrían sido afectados por los cambios en el riesgo relevante de las variables que eran razonablemente posibles en dicha fecha.

Las estrategias del Fondo sobre la gestión del riesgo de mercado son impulsadas por los objetivos de inversión (Nota 1). El riesgo de mercado se gestiona a través de la optimización de las estrategias de arrendar.

La Sociedad Administradora aprende acerca de las estrategias de bienes raíces a través de estudios de mercado regulares y opiniones expresadas por el consultor que se revisan mensualmente por un comité de inversiones designado y supervisado por el Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Inversiones.

Riesgo Cambiario - El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. A continuación, un detalle de los saldos de activos y pasivos denominados en monedas distintas al dólar estadounidense, moneda funcional del Fondo:

	2020	2019
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	RD\$ 2,058,431	RD\$ 3,318,185
Certificado de inversión del Banco Central de RD		2,000,000
Bonos Corporativos		108,825,782
Banco Agrícola de la República Dominicana	88,768	
Fideicomiso OP Rica		<u>4,717,173</u>
Posición activa neta	<u>RD\$ 2,147,199</u>	<u>RD\$ 118,861,140</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\$ (12,419)
-10%	RD\$ 12,419

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 2020, el Fondo mantiene sus inversiones a una tasa de interés fija y adicionalmente no está expuesto al riesgo de interés para el dinero en efectivo. En adición, la Administración da seguimiento al comportamiento de las tendencias de las variables, macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de compra y alquiler de inmuebles, así como la conformación de la cartera financiera.

14. 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 2020, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

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

La aparición del Coronavirus (COVID-19) en China a partir del mes de diciembre de 2019, y su rápida y reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote viral haya sido calificado el 11 de marzo de 2020, como una pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud.

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

JMMB SAFI, ha considerado y monitoreado el impacto generado por el COVID-19 en las operaciones, tomando medidas para mitigar el riesgo asociado a la situación sanitaria actual y creando las oportunidades de negocios a favor de nuestros clientes, resguardando el bienestar y apoyando al sistema financiero y económico del país. Este análisis y entendimiento de los efectos financieros de la pandemia en los negocios ha permitido que JMMB SAFI, lograra un crecimiento sostenido de sus productos superando las cifras proyectadas para el año 2020.

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

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

En lo relacionado al flujo de caja, se ha continuado recibiendo los pagos de los clientes de manera oportuna y cumpliendo con las obligaciones del Fondo, permitiendo que la rentabilidad del Fondo se haya mantenido estable durante el período fiscal 2020.

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

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

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

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

Por otro lado, a finales de marzo 2020, la estimación del Total de Activos Administrado fue ajustada con una visión más conservadora a lo que previamente se había proyectado a principios de 2020 (alrededor un 20% menos). No obstante esto, gracias a las medidas tomadas y a la buena capacidad de adaptación del modelo de negocios de JMMB SAFI, fue posible superar, inclusive, las proyecciones "pre-COVID19" del Total de Activos Administrados en más del 28% (al cierre de diciembre 2020). Ello, demostrando el buen crecimiento mantenido durante el último año por JMMB SAFI.

Adicionalmente, cabe destacar que las medidas tomada por el Gobierno Dominicano, han impactado positivamente en el desempeño de los Fondos, gracias al aumento en la liquidez general del mercado para la dinamización de la economía, que a su vez permite captar más recursos en los diferentes Fondos que oferta actualmente JMMB SAFI.

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

* * * * *