



56811

JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

*Estados Financieros por el Período de 4 Meses y Trece Días
Finalizado el 31 de Diciembre de 2016 e Informe de los Auditores
Independientes*



INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea General de Aportantes
JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, (el "Fondo"), los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los estados de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, de cambio en el valor neto del fondo y de flujos de efectivo por el período de 4 meses y 13 días finalizado al 31 de diciembre de 2016, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario, al 31 de diciembre de 2016, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el período de 4 meses y 13 días terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría modificadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros". Somos independientes del Fondo de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código IESBA, por sus siglas en inglés) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros en Asuntos

Mediante Resolución 04-11-2016, emitida por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD) el 25 de noviembre de 2016, se acordó posponer hasta el 31 de diciembre de 2017 la adopción de la Norma Internacional de Auditoría 701, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por sus siglas en inglés), con respecto a la comunicación de los asuntos claves de auditoría en el informe de auditoría emitido por un auditor independiente para entidades listadas o que requieran por ley informar de dichos asuntos y que dichos informes deberán ser firmados por el socio responsable del encargo y estampar su nombre y número de registro en el ICPARD. Dicha norma entraba en vigencia para los estados financieros al 31 de diciembre de 2016. El resto de las Normas Internacionales de Auditoría, emitidas por el IAASB, se mantienen vigentes para las auditorías realizadas en la República Dominicana.

Deloitte RD, SRL
R.N.C.: 130238448
Edificio Deloitte, 4to Piso
C. Rafael Augusto Sánchez No. 65,
Ensanche Piantini, Santo Domingo
República Dominicana

Tel: +1 (809) 563 5151
Fax: +1 (809) 563 8585
www.deloitte.com/do



Responsabilidad de la Administración y de los Encargados de Gobierno en Relación con los Estados Financieros

La Administración 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 encargados de gobierno del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de generación de información financiera de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario.

Responsabilidad del Auditor para 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, ya sea debido a fraude o a error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría modificadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana detectará siempre un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría modificadas por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o una elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la Administración.

Deloitte.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización de la base contable de negocio en marcha por parte de la Administración y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, es requerido llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión de auditoría. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros podrían causar que el Fondo cese de operar como 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 hechos subyacentes de un modo que logran su presentación fiel.

Nos comunicamos con los responsables del 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 en el transcurso de la auditoría.

Deloitte

10 de abril de 2017

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2016
ACTIVOS		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1b,2	US\$ 120,633
Intereses por cobrar	1e	420
Gastos pagados por anticipados		<u>15,137</u>
Total activos corrientes		<u>136,190</u>
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1f,3	1,500,000
OTROS ACTIVOS	1g,4	<u>1,628,702</u>
TOTAL		<u>US\$3,264,892</u>
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO		
PASIVOS		
Cuentas por pagar		US\$ 134,690
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		<u>4,718</u>
Total pasivos corrientes	5	139,408
INGRESOS DIFERIDOS		79,613
DEPÓSITOS POR PAGAR		<u>45,817</u>
TOTAL PASIVOS		264,838
COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	7	
VALOR NETO DEL FONDO		
Aportes iniciales	6	2,938,000
Valor pagado en exceso	6	2,508
Rendimientos pendientes de distribuir	6	<u>59,546</u>
Valor neto del fondo		<u>3,000,054</u>
TOTAL		<u>US\$3,264,892</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL POR EL PERIODO DE 4 MESES Y 13 DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2016
INGRESOS OPERACIONALES		
Ingresos por arrendamientos	1h	US\$ 94,904
Ingresos financieros	1h	<u>16,690</u>
Total de ingresos operacionales		111,594
OTROS INGRESOS (GASTOS)		
Ganancia neta realizada en cambios de valor razonable en activos financieros disponibles para la venta	1d	2,217
Ganancia neta en venta de instrumentos financieros disponibles para la venta	1d	77
Pérdida cambiaria - Neta		<u>(4,362)</u>
Total otros ingresos (gastos) financieros		(2,068)
GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos operativos del fondo		(14,970)
Comisión por administración	5	(22,373)
Gastos por servicios profesionales		<u>(12,637)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		59,546
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1j	
UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>US\$ 59,546</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO POR EL PERIODO DE 4 MESES Y 13 DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Dólares Estadounidenses)

	Aportes Iniciales	Valor Pagado en Exceso en los Aportes Iniciales	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
SALDOS AL INICIO DE OPERACIONES				
Aportes iniciales	US\$2,938,000			US\$2,938,000
Exceso en el valor pagado de los aportes		US\$2,508		2,508
Utilidad neta y resultado integral			<u>US\$59,546</u>	<u>59,546</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	<u>US\$2,938,000</u>	<u>US\$2,508</u>	<u>US\$59,546</u>	<u>US\$3,000,054</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL PERÍODO DE 4 MESES Y 13 DÍAS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2016
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Ganancia del período		US\$ 59,546
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Intereses devengados y no cobrados		(420)
Movimientos en el capital de trabajo:		
Aumento en gastos pagados por anticipados		(15,137)
Aumento en cuentas por pagar		134,690
Aumento en cuenta de ingresos diferidos		79,613
Aumento en acumulaciones y otras cuentas por pagar		<u>50,535</u>
Flujos de efectivo neto provisto por actividades de operación		308,827
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades de inversión y otras inversiones		<u>(3,128,702)</u>
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(3,128,702)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aportes iniciales del fondo	6	2,938,000
Prima en la colocación de cuotas del fondo	6	<u>2,508</u>
Flujos netos de efectivo provisto por actividades de financiamiento		<u>2,940,508</u>
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		120,633
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO		<u> </u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		<u>US\$ 120,633</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado 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 esta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 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 RD\$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. 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 de Valores con el No. SIVAF-010. Ésta se rige bajo la Ley de Mercado de Valores (19-00) y sus reglamentos y normas y que regulan los fondos de inversión regulados por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana y la Bolsa de Valores de la República Dominicana. El custodio 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 10 de abril de 2017. 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 2016, 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 al 31 de diciembre de 2016, 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 Nota 3. Los estados financieros están expresado 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. 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 - Los activos financieros contemplados en el alcance de NIC 39, son clasificables como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, según sea apropiado. El Fondo determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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 disponibles para la venta cuyo ajuste a 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.

- 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. **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 resultados en el ejercicio en el cual se retira o enajena.

- g. **Otros Activos** - La adquisición de propiedades de inversión durante los meses de septiembre y noviembre de 2016.

El fondo posee propiedades que están en proceso de transferencia de titularidad, dentro de las cuales se incluyen unidades funcionales, lockers y un local comercial que serán destinados para arrendamiento. Estas propiedades han sido clasificadas por la entidad como derecho de usufructo en bienes inmuebles, dado que representa la cesión por parte del propietario de los derechos a percibir una porción de los ingresos por arrendamiento hasta tanto la entidad posea los títulos de propiedad al nombre del fondo.

- h. **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 y los activos financieros disponibles para la venta.

Las compras de instrumentos financieros se realizan a través del mercado primario o secundario y el pago por la inversión incluye el valor nominal del activo financiero y podría incluir una prima o un descuento sobre el valor nominal.

En el caso de tener una prima en relación al valor nominal del activo financiero, esta prima sería amortizada como un gasto en los resultados del Fondo por el período restante de vigencia de dicho activo financiero; igualmente en el caso de adquirir un activo financiero con un descuento con relación al valor nominal, este descuento es amortizado por el período de vigencia del mismo como ingreso en los resultados del Fondo.

- i. **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 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 2016, 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

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*

(Continúa)

Norma o Interpretación

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*

(Concluye)

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:
IFRS 7 - <i>Revelaciones Adicionales (y Enmiendas por Consecuencia) Resultantes del NIIF 9</i>	Concurrente con la Adopción del NIIF 9
NIIF 9 - <i>Instrumentos Financieros (I)</i>	1º de enero de 2018
NIIF 10 e NIC 28 - <i>Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto</i>	1º de enero de 2018
NIIF 16 - <i>Arrendamientos (II)</i>	1º de enero de 2019
NIC 12 - <i>Reconocimiento de Activos Tributarios Diferidos por Pérdidas No- Realizadas</i>	1º de enero de 2017
NIC 7 - <i>Iniciativa de Revelación</i>	1º de enero de 2017
NIIF 15 - <i>Aclaración al NIIF 15 (III)</i>	1º de enero de 2018 (*)

(*) En diciembre del 2015 IASB emitió un borrador para la discusión pública para aplazar la fecha efectiva de NIIF 15 por un año; no obstante, las enmiendas están disponibles para adopción temprana.

I. La NIIF 9, emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 se modificó en octubre del 2010 para incluir los requisitos de clasificación y medición de pasivos financieros y para su desreconocimiento. Los requisitos clave de la NIIF 9 se describen a continuación:

- Todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición son subsecuentemente medidos a costo amortizado o a su valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que sean únicamente pagos del principal e intereses sobre el capital pendiente, generalmente son valorados a su costo amortizado al final de los períodos contables subsecuentes. Todos los demás instrumentos de deuda e instrumentos de capital se valoran a su valor razonable al final de los períodos contables subsecuentes. Adicionalmente, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios subsecuentes en el valor razonable de un instrumento de capital (que no es mantenido para negociación) en otro resultado integral, siendo únicamente los ingresos por dividendos reconocidos en las utilidades o pérdidas del período.

- Con respecto a la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, se presenta en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral establezca o amplíe un desajuste contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son subsecuentemente reclasificados a utilidad o pérdida del período. Anteriormente, bajo la NIC 39, el importe total de la variación del valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en utilidad o pérdida, se presentaba en la utilidad o pérdida.

II. La NIIF 16 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 u 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.

- III. En mayo del 2014, la NIIF 15 fue emitida y establece un único modelo comprensivo para que las entidades utilicen en la contabilización de sus ingresos resultantes de contratos firmados con clientes. La NIIF 15, elimina la guía actual de reconocimiento de ingresos de la NIC 18 "Ingresos", la NIC 11 "Contratos de Construcción" y las interpretaciones relativas cuando estas estén vigentes. El principio primordial de la NIIF 15, es que la entidad debe de reconocer el ingreso de presentarse la transferencia o promesa de bienes o servicios a clientes, en el monto que refleje la consideración en el cual entidad espera recibir a cambio por los bienes o servicios comprometidos y/o entregados. Específicamente, la Norma introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos que incluye al menos 5 pasos:

Paso 1 - Identificar los contratos con los clientes.

Paso 2 - Identificar las obligaciones contractuales incluidas en el acuerdo o contrato.

Paso 3 - Determinar el precio de la transacción.

Paso 4 - Asignar el precio de la transacción, a cada una de las obligaciones contractuales del contrato.

Paso 5 - Reconocer el ingreso, cuando se satisfacen las obligaciones contractuales incluidas en el acuerdo o contrato.

Bajo la NIIF 15, la entidad reconocerá el ingreso cuando la o las obligaciones contractuales se han realizado, por ejemplo cuando los bienes o servicios en cuestión de la obligación contractual es transferido o transferidos al cliente. Una mejor guía práctica ha sido agregada a la NIIF 15, con el objetivo de tratar escenarios específicos, de igual forma revelaciones extensas son requeridas por la NIIF 15.

La administración de la Compañía anticipa que la aplicación de la NIIF 15, no tendría un impacto material en los montos y sus revelaciones de los estados financieros.

La Administración está en proceso de analizar los efectos, si hubiese alguno, que estas NIIF nuevas y revisadas pudieran tener en los estados financieros del Fondo.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016, el efectivo y equivalentes es como sigue:

	2016
Efectivo en bancos:	
En dólares estadounidenses	US\$ 12,095
En pesos dominicanos (RD\$469,249)	<u>10,046</u>
Total efectivo en bancos	22,141
Equivalentes de efectivo:	
En dólares estadounidenses (a)	<u>98,492</u>
Total	<u>US\$ 120,633</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2016, correspondían a certificados de depósitos en instituciones locales, cuyo vencimiento era igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición, los cuales devengaban tasas de interés de 2.95%.

3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	2016
Saldo inicial	
Adiciones	<u>US\$1,500,000</u>
Total	<u>US\$1,500,000</u>

El fondo posee una propiedad de inversión correspondiente a una unidad funcional (local comercial ubicado en un edificio corporativo) que ha sido destinada para arrendamiento a terceros.

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo al 31 de diciembre de 2016 se obtuvo a través de los avalúo realizado a esa fecha por valuadores independientes no relacionado 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.

4. OTROS ACTIVOS

El saldo de otros activos por US\$1,628,702 corresponde a inversiones realizadas en propiedades para las cuales al 31 de diciembre de 2016 el Fondo no había recibido los títulos a su nombre, pero que sin embargo a esa fecha existían contratos de compra venta de los mismos, los cuales fueron adquiridos durante los meses de septiembre y noviembre de 2016. Posteriormente, en fecha 20 de enero de 2017, la entidad recibió los títulos a nombre de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario. Estas propiedades fueron registradas a su costo de adquisición.

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016, las cuentas por pagar son como sigue:

	2016
Honorarios por servicios profesionales	US\$ 9,133
Cuentas por pagar a inmobiliarias	117,000
Otras cuentas por pagar (a)	<u>8,557</u>
Total	<u>US\$134,690</u>

- (a) Incluye un monto de US\$6,751 por la comisión pendiente de pago del mes de diciembre de 2016 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. 234 del Reglamento de Aplicación No.729-04, de la Ley 19-00 del Mercado de Valores y las resoluciones que regulan los fondos de inversión. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. La misma es pagadera mensual, según la proporción devengada. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$22,373, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral que se acompaña.

6. VALOR NETO DEL FONDO

Aportes Iniciales - Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo está compuesto por 2,938 cuotas con un valor nominal de US\$1,000 cada una, para un patrimonio total nominal de US\$2,938,000.

Valor Pagado en Exceso - Al 31 de diciembre de 2016, corresponde al valor pagado en exceso del valor nominal por los aportantes del Fondo por un importe ascendente a US\$2,508.

Rendimientos Pendientes de Distribuir - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el Fondo no declaró dividendos a sus aportantes. Con fecha 3 de enero de 2017 el Comité de Inversión del Fondo decidió la distribución de todos los beneficios generados por el Fondo al cierre del 31 de diciembre de 2016.

7. 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 patrimonio del Fondo administrado de manera mensual.
- b. El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 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 los 4 meses del año terminado el 31 de diciembre de 2016, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$352 por mantenimiento y US\$216 por concepto de renta variable, equivalentes a U\$568, los cuales se incluyen en el rubro de gastos operativos en el estado de ganancias y pérdidas y otro resultado integral que se acompaña.
- c. El Fondo tiene la obligación según se indica en la Ley No. 19-00 de Mercado de Valores, de pagar al Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM) una comisión por concepto de mantenimiento de emisiones y por custodia de valores. Durante los 4 meses del año terminado el 31 de diciembre de 2016, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a US\$538, los cuales se incluyen en el rubro de gasto operativos en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral que se acompaña.

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.

8. 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.

Crédito y Riesgo de Contraparte - Riesgo de crédito y riesgo de contraparte es el 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 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.

Riesgo por incumplimiento de sus obligaciones por parte de los arrendatarios que ocupan las propiedades de inversión.

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 2016 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.

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. Un detalle de los saldos de activos y pasivos denominados en monedas extranjeras se detalla a continuación:

	2016
Activos:	
Efectivo en caja y bancos	<u>RD\$469,249</u>
Posición activa neta	<u>RD\$469,249</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 5% 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 -

Año	Aumento (Disminución) en la Tasa US\$	Efecto en la Utilidad antes de Impuesto
2016	+5% <small>-5%</small>	US\$502

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 2016, el Fondo mantiene sus inversiones a una tasa de intereses fija y adicionalmente no está expuesto al riesgo de interés para el dinero en efectivo.

9. 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 2016, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

* * * * *