

Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

*Estados Financieros por el Año Terminado al 31 de
Diciembre de 2021 y 2020, e Informe de los Auditores
Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Aportantes y a la Administradora del
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (el "Fondo"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el valor neto del fondo y de flujos de efectivo para los años que terminados en dichas fechas, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por efecto del asunto descrito en el primer párrafo de la sección bases para la opinión calificada de nuestro informe, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (el "Fondo") al 31 de diciembre de 2021 y 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la Opinión calificada

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los otros activos incluyen derechos de usufructo sobre un inmueble por RD\$71,426,626 y RD\$72,741,275, respectivamente, sobre los cuales no se nos ha proporcionado el análisis que sustente que el tratamiento contable adoptado se encuentra alineado con lo requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera. Derivado de lo anterior, los estados financieros podrían estar afectados en cifras no determinadas por la administración si el análisis de esta partida determinara otro tratamiento contable.

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 "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. 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 en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada.



Asunto Clave de Auditoría

El asunto clave de la auditoría es aquel asunto 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 el asunto clave de auditoría que se comunicara en nuestro informe.

Asunto Clave de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó este Asunto
<p>Valor razonable de las propiedades de inversión -</p> <p>Una de las áreas claves de enfoque en nuestra auditoría son las propiedades de inversión que maneja el Fondo. Al 31 de diciembre de 2021, estas ascienden a RD\$908 Millones lo cual representa el 87% del total de activos.</p> <p>Consideramos esta área de énfasis en nuestra auditoría debido a que la valoración de las propiedades de inversión es un factor clave y requiere del uso las estimaciones y supuestos utilizados por los tasadores expertos independientes, para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. Cada valoración requiere considerar la naturaleza individual del inmueble, su ubicación, condición física, deseabilidad y comparables de mercado. Refiérase a la nota 5 de los estados financieros que se acompañan.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Obtuvimos un entendimiento de los controles sobre las políticas de valor razonable, y realizamos pruebas de diseño e implementación de esos controles.• 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), 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 para la realización de dicha valoración, así como también, hemos confirmado su independencia.• Verificamos que El Fondo posee los derechos de propiedad 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 están de acuerdo 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.• Verificamos que las revelaciones y la contabilización estén de acuerdo con los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad 40.



Otra Información Incluida en el Documento que Contienen los Estados Financieros Auditados

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

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material.

Cuando leamos el contenido de la memoria anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno del Fondo.

Responsabilidades de la Administración y los Responsables de Gobierno de la Entidad 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 del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.

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, tanto debido a fraude como a error, y emitir un informe de auditoría que contiene 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 a 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 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:



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

Deloitte.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados de gobierno, determinamos aquel asunto que fue de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, es el asunto clave de la auditoría. Describimos este asunto 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

22 de abril de 2022

Deloitte RD, SRL

No. Registro en la SIB A-109-0101



C.P.A Richard Troncoso

C.P.A. No. 440-91

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2021	2020
ACTIVOS			
Efectivo	1b,2	RD\$ 53,167,512	RD\$ 12,922,506
Instrumentos financieros a costo amortizado	1c,3	10,029,717	44,461,315
Otras cuentas por cobrar	4	<u>4,755,955</u>	<u>1,668,431</u>
Total activos corrientes		67,953,184	59,052,252
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1f,5	908,832,376	922,122,157
OTROS ACTIVOS	1f,6	<u>71,426,625</u>	<u>72,641,375</u>
Total activos		<u>RD\$ 1,048,212,185</u>	<u>RD\$ 1,053,815,784</u>
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
PASIVOS:			
Cuentas por pagar	7	RD\$ 1,266,572	RD\$ 1,101,671
Ingreso diferido	1k	1,042,778	
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		861,018	874,257
Arrendamientos cobrados por anticipado	1h	<u>15,008,685</u>	<u>15,686,782</u>
Total pasivos corrientes		18,179,053	17,662,710
DEPÓSITOS POR PAGAR	1f	<u>9,190,672</u>	<u>10,448,204</u>
Total pasivos		27,369,725	28,110,914
VALOR NETO DEL FONDO:	8		
Aportes iniciales		692,972,000	692,972,000
Valor pagado en exceso		29,241,331	29,241,331
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>298,629,129</u>	<u>303,491,539</u>
Valor neto del Fondo		<u>1,020,842,460</u>	<u>1,025,704,870</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>RD\$ 1,048,212,185</u>	<u>RD\$ 1,053,815,784</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

ESTADOS DE GANANCIAS O PÉRDIDAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresados en Pesos Dominicanos)

		2021	2020
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos por arrendamientos	1h	RD\$ 58,413,340	RD\$ 64,358,493
Otros ingresos operacionales	1h	3,205,939	4,759,471
(Pérdida) Ganancia por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	1f,5	<u>(13,640,074)</u>	<u>72,531,247</u>
Total de ingresos operacionales		47,979,205	141,649,211
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Comisión por administración	7	(12,614,557)	(12,090,166)
Gastos administrativos de inmuebles		(8,650,651)	(10,571,532)
Gastos administrativos del Fondo		(3,274,147)	(3,885,826)
Gastos por servicios profesionales		(1,851,125)	(1,799,715)
Ganancia cambiaria - Neta		(1,104,111)	6,733,576
Otros gastos operativos del Fondo		<u>(97,815)</u>	<u>(108,437)</u>
Total de gastos operacionales		(27,592,406)	(21,722,100)
INGRESOS FINANCIEROS:			
Intereses sobre activos financieros	1h	322,674	1,831,996
Pérdida neta en venta de instrumentos a valor razonable contra valor neto del fondo	1d	<u>(20,112)</u>	<u> </u>
Total otros ingresos financieros		302,562	1,831,996
UTILIDAD NETA		<u>20,689,361</u>	<u>121,759,107</u>
UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>RD\$ 20,689,361</u>	<u>RD\$ 121,759,107</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 (Expresados en Pesos Dominicanos)

	Aportes Iniciales	Valor Pagado en Exceso	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	RD\$692,972,000	RD\$29,241,331	RD\$201,211,874	RD\$ 923,425,205
Dividendos declarados (Nota 8)			(19,479,442)	(19,479,442)
Utilidad neta			<u>121,759,107</u>	<u>121,759,107</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	692,972,000	29,241,331	303,491,539	1,025,704,870
Dividendos declarados (Nota 8)			(25,551,771)	(25,551,771)
Utilidad neta			<u>20,689,361</u>	<u>20,689,361</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	<u>RD\$692,972,000</u>	<u>RD\$29,241,331</u>	<u>RD\$298,629,129</u>	<u>RD\$1,020,842,460</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 (Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2021	2020
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad del período		RD\$ 20,689,361	RD\$ 121,759,107
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación:			
Intereses devengados		(322,674)	(1,831,996)
Efecto cambiario no realizado en propiedades de inversión y otros activos		864,457	306,446
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	5	13,640,074	(72,531,247)
Movimientos en el capital de trabajo:			
Otras cuentas por cobrar		(3,087,524)	3,555,436
Otros activos			(62,845,363)
Cuentas por pagar		1,207,679	(525,412)
Arrendamientos cobrados por anticipado		(678,097)	1,794,073
Depósitos por pagar		(1,257,532)	(845,517)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		<u>(13,239)</u>	<u>(246,090)</u>
Efectivo por las operaciones		31,042,505	(11,410,563)
Intereses cobrados		<u>322,674</u>	<u>2,009,765</u>
Flujos de efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>31,365,179</u>	<u>(9,400,798)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisiciones de propiedades de inversión			(21,609,848)
Movimiento de instrumentos financieros a costo amortizado, neto		<u>34,431,598</u>	<u>(15,223,629)</u>
Flujos netos de efectivo provisto por (utilizado en) actividades de inversión		<u>34,431,598</u>	<u>(36,833,477)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Dividendos pagados en efectivo		<u>(25,551,771)</u>	<u>(19,479,442)</u>
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(25,551,771)</u>	<u>(19,479,442)</u>
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO		40,245,006	(65,713,717)
EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		<u>12,922,506</u>	<u>78,636,223</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		<u>RD\$ 53,167,512</u>	<u>RD\$ 12,922,506</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresadas en Pesos Dominicanos)

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

Naturaleza del Negocio - El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (en adelante "el Fondo") es un patrimonio autónomo, fijo y con una fecha de vencimiento de diez años a partir de la fecha de la primera emisión de cuotas. Posee un patrimonio independiente al de su administradora, Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en adelante "la Sociedad Administradora"), y al de otros fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 del Mercado de Valores, conjunto con su modificación realizada mediante la Ley 249-17 (Ley de Mercado de Valores) , y está registrado en el Registro del Mercado de Valores, a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (en adelante "SIMV") con el No. SIVFIC-002, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 18 de febrero de 2014.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") bajo el registro No. BV1406-CP002. CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A., es el custodio, fungiendo como agente de pago de las emisiones, registro de las operaciones y la custodia, compensación y liquidación de los valores de las emisiones del Fondo. El agente de colocación fue CCI Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo está integrado por una serie única de 2,200,000 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 2015, y la misma finalizó en fecha 18 de agosto de 2015, colocándose un total de 242,972 cuotas de participación. La segunda emisión tuvo lugar en fecha 16 de diciembre 2016, colocándose 450,000 cuotas para un total de 692,972 cuotas.

El objetivo de inversión del Fondo, es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas en la República Dominicana, considerados de alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Además, el Fondo puede invertir en valores representativos de deuda emitidos por el Estado Dominicano, empresas u organismos multilaterales negociados en el país con calificación de riesgo BBB o superior y en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras nacionales con riesgo de crédito BBB o superior.

Por su parte, la Sociedad Administradora es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Registro del Mercado de Valores de la SIMV, con el No. SVAF-003. Ésta se rige bajo la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos y normas y sus fondos de inversión están regulados por la SIMV y la BVRD.

El Fondo tiene sus oficinas administrativas en la Calle Erick Leonard Eckman, esq. Camino Chiquito No. 33, Plaza Patio del Norte, Local 304, en el Sector de Arroyo Hondo en Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 22 de abril de 2022. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General Ordinaria de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

Declaración de Cumplimiento - Los estados financieros del Fondo fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF).

Base de Presentación - Los estados financieros del Fondo fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por las propiedades de inversión, las cuales se miden a su valor razonable.

Estado de Resultados y Flujos de Efectivo - El Fondo ha elegido presentar un solo estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral y presenta sus gastos por naturaleza. El Fondo informa los flujos de efectivo de las actividades de operación utilizando el método indirecto. El interés recibido se presenta dentro de los flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de propiedades de inversión se revelan como flujos de efectivo en actividades de inversión, porque refleja de mejor manera las actividades comerciales del Fondo.

SalDOS y Transacciones en Monedas Extranjeras - Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo. El Fondo registra sus transacciones en moneda extranjera 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 monetarios en moneda extranjera 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. Las áreas significativas de estimación y supuestos críticos en la aplicación de políticas contables que tienen mayor impacto en las cantidades registradas en los estados financieros incluyen el valor razonable estimado de las propiedades de inversión (ver Nota 1f). Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Los juicios críticos utilizados en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, se relacionan al valor razonable de la propiedad de inversión adquiridas por el Fondo, correspondientes a inmuebles localizados en diferentes localidades de la República Dominicana. El Fondo tiene por política actualizar el valor razonable con base en valuaciones de tasadores externos calificados para todas sus propiedades de inversión al menos una vez al año, luego del inmueble cumplir un año de ser adquirido. El reglamento interno del Fondo estipula que utilizarán las tasaciones realizadas por profesionales dedicados a la valoración de activos, debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos, en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido.

b. **Efectivo** - El efectivo está representado por el dinero en efectivo en bancos en moneda nacional y extranjera. El efectivo es presentado neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

c. **Instrumentos Financieros** –

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.

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.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 todos los activos financieros tales como efectivo, instrumentos financieros y otras cuentas por cobrar, están valuados a costo amortizado debido al corto plazo de vencimiento de estos.

Pasivos financieros -

Los pasivos financieros corresponden a las cuentas por pagar proveedores, arrendamientos cobrados por anticipado y depósitos por pagar. Los pasivos financieros son inicialmente reconocidos a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Los pasivos financieros son subsecuentemente registrados al costo amortizado. Cualquier diferencia entre los beneficios (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención es reconocida en el estado de resultados durante el período de la deuda usando el método de interés efectivo.

- d. ***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.
- e. ***Propiedad de Inversión*** - Las propiedades de inversión son valuadas a su valor razonable y corresponden a los bienes inmuebles mantenidos por el Fondo para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos no ocupados por el Fondo. Los cambios en los valores razonables se presentan en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

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.

El Fondo obtiene valuaciones de tasadores externos profesionalmente calificados para todas sus propiedades de inversión al menos una vez al año. Al final de cada período de reporte, el Fondo actualiza su valuación del valor razonable de cada propiedad, teniendo en cuenta las últimas valuaciones independientes. Para tener bases comparables en la medición, el Fondo tiene por práctica utilizar más de un tasador externo en la valuación de cada propiedad.

El Fondo utiliza el enfoque de valor de mercado para actualizar el valor razonable. Mediante el enfoque de mercado, el Fondo determina el valor razonable con base en los precios de oferta de propiedades comparables en el mercado, ajustados por las diferencias en naturaleza, ubicación y condición del activo específico.

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 una propiedad de inversión es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales en el ejercicio en el cual se retira o enajena.

El Fondo obtiene depósitos de los inquilinos como garantía de devolver las propiedades al final del plazo de arrendamiento en las condiciones acordadas. Estos depósitos son registrados cuando se reciben y se descargan a la finalización del contrato.

- f. **Otros Activos** – El Fondo posee propiedades que están en proceso de transferencia de titularidad, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las mismas inicialmente se encuentran registradas al costo, hasta tanto se reciban el título de propiedad y posteriormente se medirán al valor razonable. Estas propiedades han sido clasificadas por la entidad como otros activos y corresponden a los derechos de usufructo de bienes inmuebles, dado que representa la cesión por parte del propietario de los derechos a percibir los ingresos por arrendamiento hasta tanto la entidad posea los títulos de propiedad a nombre del Fondo.

g. **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 la NIIF 16 "Arrendamientos". Los ingresos de la explotación corresponden principalmente al arrendamiento de los espacios comerciales y se reconocen siempre que los beneficios causen un incremento en el valor del fondo neto que no esté relacionado con los aportes de los propietarios del mismo y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

Los ingresos de cargos por mantenimiento se reconocen en el período contable en el que se prestan los servicios. Considerando que el Fondo actúa como principal en la prestación de este servicio, los ingresos y costos relativos se reconocen sobre una base bruta.

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, e instrumentos financieros a costo amortizado.

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 es 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.

- h. ***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 incluyendo sábados, domingo y días feriados, 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 la sección 2.14 del Prospecto de Colocación y en el Capítulo II, acápite e) del Reglamento Interno que posee el Fondo.

El pago de la rentabilidad o ganancia del Fondo a los cuota-habientes 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. Los beneficios que podrían ser distribuidos como dividendos corresponden a los beneficios líquidos que el Fondo ha recibido ya sea por el cobro de alquileres, intereses devengados o por la liquidación de un activo con plusvalía, o la combinación. En los casos que el Fondo obtenga beneficios, estos se pueden distribuir parcial o totalmente de manera trimestral. En cuanto al beneficio por plusvalía de uno o varios activos del Fondo, la Sociedad Administradora tiene la potestad de distribuir o reinvertir dicha plusvalía según lo establezca el Comité de Inversión del Fondo. El Comité de Inversión es el órgano que define si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismos.

- i. ***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.

- j. ***Deterioro del Valor de los Activos*** - El Fondo evalúa el deterioro de sus activos no financieros a la fecha del estado de situación financiera, para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen indicios de deterioro se estima su valor recuperable. El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y el valor razonable, menos los costos de venta.

El valor de uso es determinado en base a los flujos de caja descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento similar a la de los mercados en que se negocian estos activos. Para evaluar el deterioro son segregados los activos cuyo uso genera flujos de efectivo continuos de aquellos otros activos que no generan flujos de efectivo continuos. Si el valor recuperable es menor que el valor en libros, se reconoce una pérdida por deterioro, la cual es cargada a los resultados del período.

- k. **Ingresos Diferidos** – Los pagos recibidos por alquiler anticipados, son considerados como ingresos diferidos hasta que transcurran los meses pagados por anticipado.
- l. **Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional Nuevas y Revisadas ("NIIF" o "NIC") que son Obligatorias para el Año en Curso - Impacto Inicial de la Aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, IAS 39, y la NIIF 7).** - En el año anterior, entró en vigencia las enmiendas de la Fase 1 Reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9 / NIC 39 y la NIIF 7. Estas enmiendas modifican los requisitos específicos de contabilidad de coberturas para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o instrumentos de cobertura sean modificados como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia.

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

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

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

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando una concesión del arrendador relacionada por COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier

cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

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

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

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

Normas e Interpretaciones Emitidas que aún No han sido Adoptadas -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero sólo para propiedades planta y equipo para que estén en condiciones necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la Administración a partir del

comienzo del período más temprano presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica en por primera vez las enmiendas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera** - La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1: D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones

extranjeras que se incluirían en los estados financieros de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

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

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

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

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

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

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

2. EFECTIVO

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

	2021	2020
Efectivo en bancos:		
En pesos dominicanos	RD\$ 223,574	RD\$ 8,810,610
En monedas extranjeras	<u>52,943,938</u>	<u>4,111,896</u>
Total	<u>RD\$ 53,167,512</u>	<u>RD\$ 12,922,506</u>

3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los instrumentos financieros a costo amortizado corresponden a certificados financieros en entidades financieras nacionales por el monto de RD\$10,029,717, incluyendo US\$175,525 (2020: RD\$44,461,135, incluyendo US\$764,383) con plazos de vencimiento de 3 meses a 1 año desde su adquisición para ambos años y que generan intereses a una tasa anual de promedio de 1.15% (2020: 0.78%) para certificados en dólares. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo pendiente de intereses por cobrar asciende a RD\$1,281, incluyendo US\$22, para el 2021 y RD\$40,461, incluyendo US\$699 para el 2020.

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las otras cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2021	2020
Clientes	<u>RD\$ 4,755,955</u>	<u>RD\$ 1,668,431</u>
Total	<u>RD\$ 4,755,955</u>	<u>RD\$ 1,668,431</u>

La exposición del Fondo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago de la industria y el país en los que opera el cliente, para obtener un detalle de la concentración de los ingresos de actividades ordinarias.

El Fondo limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con los deudores comerciales estableciendo un período de pago máximo de 30 días para sus clientes, basado en su historial de crédito, la gerencia considera que las cuentas por cobrar de sus clientes en diferentes zonas donde tienen arrendamientos, así como todos los productos están supuestos al mismo riesgo de crédito.

El fondo no mantiene histórico de cuentas por cobrar vencidas, por lo tanto, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la gerencia estima que dichos saldos no presentan problemas de recuperación y por lo tanto, considera que no es necesario registrar una estimación para pérdidas crediticias esperadas.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	2021	2020
Terrenos y edificios	RD\$897,352,689	RD\$907,329,275
Equipos (a)	<u>11,479,687</u>	<u>14,792,882</u>
Total	<u>RD\$908,832,376</u>	<u>RD\$922,122,157</u>

(a) Corresponde principalmente a aires acondicionados, ascensores, generadores eléctricos, entre otros equipos.

El movimiento de las propiedades de inversión medidas a valor razonable, es como sigue:

	2021	2020
Saldo inicial	RD\$922,122,157	RD\$828,474,277
Adiciones		21,609,848
Plusvalía sobre revaluación de propiedades	1,435,471	12,535,857
Efecto de las diferencias en tipo de cambio de moneda extranjera	<u>(14,725,252)</u>	<u>59,502,175</u>
Total	<u>RD\$908,832,376</u>	<u>RD\$922,122,157</u>

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue determinado a través de una valuación realizada de cara al cierre por Tasaciones Exactas SRL, valuadores independientes de la Entidad. Tasaciones Exactas SRL, son miembros del Instituto de Tasadores Dominicanos y cuentan con las competencias apropiadas y experiencias reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en el enfoque de mercado comparado, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual.

No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Los detalles de las propiedades de inversión de la Entidad, y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2021, se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor Razonable Total 2021
Centros comerciales ubicados fuera de Santo Domingo		RD\$ 280,278,077		RD\$ 280,278,077
Oficinas ubicadas en Santo Domingo		<u>628,554,299</u>		<u>628,554,299</u>
Total		<u>RD\$ 908,832,376</u>		<u>RD\$ 908,832,376</u>

Los detalles de las propiedades de inversión de la Entidad, y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2020, se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total 2020
Centros comerciales ubicados fuera de Santo Domingo		RD\$ 284,396,151		RD\$ 284,396,151
Oficinas ubicadas en Santo Domingo		<u>637,726,006</u>		<u>637,726,006</u>
Total		<u>RD\$ 922,122,157</u>		<u>RD\$ 922,122,157</u>

No hubo transferencias entre el Nivel 2 y 3 durante los períodos terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

El Fondo no realizó transferencias desde o a propiedades, planta y equipo, ya que no ha existe evidencia de un cambio en el uso. La Administración no espera cambiar el uso de los activos clasificados como propiedades de inversión

La siguiente tabla resume la información cuantitativa sobre los datos no observables significativos en las mediciones recurrentes de valor razonable de nivel 3 para el período terminado el 31 de diciembre de 2021:

Año	Valor Razonable	Técnica de Valoración	Principal Supuesto	Relación de Datos No Observables con el Valor Razonable
2021 Edificio 1	280,278,077	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts ²	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado, mayor será el valor razonable
2021 Edificio 2	628,554,299	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts ²	
2020 Edificio 1	284,396,151	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts ²	
2020 Edificio 2	637,726,006	Precios comparables	RD\$100,000- RD\$150,000 x Mts ²	

La siguiente tabla resume la información cuantitativa sobre los datos no observables significativos en las mediciones recurrentes de valor razonable de nivel 3 para el período terminado el 31 de diciembre de 2020':

Año	Valor Razonable	Técnica de Valoración	Principal Supuesto	Relación de datos no observables con el valor razonable
2020 Edificio 1	284,396,151	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts ²	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado, mayor será el valor razonable
2020 Edificio 2	637,726,006	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts ²	
2019 Edificio 1	261,398,848	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts ²	
2019 Edificio 2	567,075,429	Precios comparables	RD\$100,000- RD\$150,000 x Mts ²	

La Entidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a RD\$58,413,340, para 2021 (RD\$64,358,493 para 2020). Los gastos de operación directamente relacionados a las propiedades de inversión fueron por RD\$8,650,651, para 2021 (RD\$10,571,532 para 2020).

6. OTROS ACTIVOS

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

	2021	2020
Otros activos (a)	<u>RD\$ 71,426,625</u>	<u>RD\$ 72,741,375</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2021, los otros activos incluyen el monto de RD\$71,426,625, correspondiente al derecho de usufructo por un período de 7 años celebrado con OZ Consulting, en fecha 7 de febrero de 2020, por un monto de US\$1,250,000, por el inmueble identificado como " Unidad Funcional ECOV-1001, identificado como 400413305731: ECOV1001, matrícula No 0100330874 del Condominio Edificio Corporativo OV, ubicado en el Distrito Nacional, Av. Gustavo Mejía Ricart, ubicado en el nivel 10, destinado a oficina con una superficie de 409.54 metros cuadrados".

7. CUENTAS POR PAGAR

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

	2021	2020
Cuentas por pagar honorarios	RD\$ 1,161,728	RD\$ 996,312
Comisiones por pagar administradora (a)	<u>104,844</u>	<u>105,359</u>
Total	<u>RD\$ 1,266,572</u>	<u>RD\$ 1,101,671</u>

- (a) Corresponde a 31 días de 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 1.25% anual del valor neto del Fondo, según el artículo No. 234 del Reglamento de Aplicación No.729-04, de la Ley 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 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$12,614,557 (2020: RD\$12,090,166) los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias o pérdidas que se acompañan. En el año 2015, la Superintendencia de Valores de la República Dominicana, aprobó la disminución de la comisión pagada por el Fondo a su Sociedad Administradora, con relación al 3% que había sido aprobado en el Prospecto de Emisión y el Reglamento del Fondo. Estos saldos y transacciones son los más relevantes realizados con entidades relacionadas al Fondo.

8. VALOR NETO DEL FONDO

Aportes Iniciales - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo está compuesto por 692,972 cuotas con un valor nominal de RD\$1,000 cada una, para un aporte total nominal de RD\$692,972,000.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el valor neto por cuota del Fondo asciende a RD\$1,473.14 y RD\$1,480.15 para un patrimonio total ascendente a RD\$1,020,842,460 y RD\$1,025,704,870 respectivamente.

Valor Pagado en Exceso - Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde al valor pagado en exceso al valor nominal de las cuotas por los aportantes del Fondo por un importe ascendente a RD\$29,241,331, para ambos años. Para el año 2021, no hubo aportes.

Rendimientos Pendientes de Distribuir - Corresponde a los rendimientos generados por el Fondo que, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no han sido distribuidos a los aportantes. Al 31 de diciembre de 2021, el monto de dichos rendimientos asciende a RD\$298,629,129 (2020: RD\$303,491,539)

Dividendos Declarados - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por un importe ascendente a RD\$25,972,591 y RD\$19,479,442, respectivamente, de los cuales fueron pagados en efectivo la totalidad.

9. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

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

Compromisos

- a. El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$281,519 y RD\$238,208, respectivamente, los cuales se incluyen en el rubro de gastos operativos en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral que se acompaña.

Contingencias - La Administradora 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.

Crédito y Riesgo de Contraparte - El 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 y capital.

El Fondo, no posee concentraciones significativas de riesgo de crédito, el efectivo se mantiene en instituciones sólidas del país.

La calidad crediticia de los activos financieros utilizando como referencia calificaciones de crédito externas (si están disponibles) se muestra a continuación:

	2021	2020
Efectivo y equivalente de efectivo:		
Fitch Ratings A+	RD\$ 44,365,572	RD\$ 7,267,152
Fitch Ratings AA+	<u>8,801,921</u>	<u>5,655,354</u>
	53,167,493	12,922,506
Instrumentos financieros a costo amortizado:		
Fitch Ratings A+	10,029,716	44,461,315
Otras cuentas por cobrar:		
No tiene calificación crediticia (a)	<u>4,755,960</u>	<u>1,668,431</u>
	<u>4,755,960</u>	<u>1,668,431</u>
	<u>RD\$ 67,953,169</u>	<u>RD\$ 59,052,252</u>

- (a) Corresponden a arrendamientos por cobrar a varios clientes que no tienen calificación de riesgo externa, sin embargo, no están vencidos ni deteriorados, e históricamente los pagos han sido recibidos regularmente y a tiempo.

Riesgo de Liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con sus pasivos financieros. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no se encontraba expuesto significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y equivalentes al efectivo para afrontar los desembolsos necesarios en sus operaciones habituales.

El análisis de vencimiento de los activos financieros se muestra a continuación:

31 de Diciembre de 2021	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
Efectivo	RD\$ 53,167,512					RD\$ 53,167,512
Instrumentos financieros a corto plazo		RD\$10,029,717				10,029,717
Otras cuentas por cobrar	<u>4,755,955</u>		RD\$ _____	RD\$ _____	RD\$ _____	<u>4,755,955</u>
Total	<u>RD\$ 57,923,467</u>	<u>RD\$ 10,029,717</u>	<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ 67,953,184</u>

31 de Diciembre de 2020	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
Efectivo	RD\$ 12,922,506					RD\$ 12,922,506
Instrumentos financieros a corto plazo		RD\$44,461,315				44,461,315
Otras cuentas por cobrar	<u>1,668,431</u>		RD\$ _____	RD\$ _____	RD\$ _____	<u>1,668,431</u>
Total	<u>RD\$ 14,590,937</u>	<u>RD\$ 44,461,315</u>	<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ 59,052,252</u>

El análisis de vencimiento de los pasivos financieros se muestra a continuación:

31 de Diciembre de 2021	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
Cuentas por pagar	RD\$ (2,309,350)					RD\$ (2,309,350)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	(861,018)					(861,018)
Depósitos por pagar		RD\$(1,277,787)	RD\$(821,406)	RD\$(7,091,479)	RD\$ _____	<u>(9,190,672)</u>
Total	<u>RD\$ (3,170,368)</u>	<u>RD\$(1,277,787)</u>	<u>RD\$(821,406)</u>	<u>RD\$(7,091,479)</u>	<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ (12,361,040)</u>

31 de Diciembre de 2020	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
Cuentas por pagar	RD\$ (1,101,671)					RD\$ (1,101,671)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	(874,257)					(874,257)
Depósitos por pagar	<u>(225,144)</u>	RD\$ _____	RD\$ (1,516,118)	RD\$ (5,430,910)	RD\$ (8,514,610)	<u>(15,686,782)</u>
Total	<u>RD\$ (2,201,072)</u>	<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ (1,516,118)</u>	<u>RD\$ (5,430,910)</u>	<u>RD\$ (8,514,610)</u>	<u>RD\$ (17,662,710)</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 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. La estrategia del Fondo sobre la gestión del riesgo de mercado es impulsada por el objetivo de inversión (ver Nota 1). El riesgo de mercado se gestiona a través de la optimización de las estrategias de arrendar.

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

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:

	2021	2020
Activos:		
Efectivo en caja y bancos	US\$ 926,544	US\$ 70,757
Instrumentos financieros a costo amortizado	175,525	764,383
Otras cuentas por cobrar	<u>61,107</u>	<u>17,648</u>
	1,163,176	852,788
Pasivos:		
Cuentas por pagar a proveedores	(4,955)	(15,765)
Arrendamientos cobrados por anticipado	(262,659)	(269,935)
Depósitos por pagar	<u>(169,841)</u>	<u>(179,791)</u>
Posición activa neta	<u>US\$ 725,721</u>	<u>US\$ 387,297</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 –

Aumento (Disminución) en la Tasa US\$	Efecto en la Utilidad antes de Impuesto
+5%	RD\$ 2,099,146
-5%	RD\$ (2,099,146)

Riesgo Tasa Interés - Riesgo de tasa 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 31 de diciembre de 2021, el Fondo mantiene instrumentos a tasas de intereses fijas por lo que está expuesto al riesgo de interés para el dinero en efectivo. Al 31 de diciembre, el análisis de sensibilidad por el riesgo de tasa de interés es el siguiente:

Riesgo de Tipo de Interés –

Aumento (Disminución) en la Tasa de Interés	Efecto en la Utilidad antes de Impuesto
+1%	RD\$ 16,685
-1%	RD\$ (16,685)

10. OTRAS REVELACIONES

Pandemia COVID-19 – La pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) durante el 2020 se extendió durante la totalidad del año 2021. Los cierres en las cadenas de producción y suministro, las interrupciones del comercio internacional y los cierres y medidas restrictivas instauradas por los gobiernos internacionales resultaron en un decrecimiento de las economías en 2020, que fue arrastrado al 2021. Igualmente, estos fueron los causales de un alto nivel de inflación, afectando las naciones y el poder adquisitivo de las personas.

Sin embargo, a partir del primer trimestre del año, las principales economías mundiales iniciaron un proceso gradual de aperturas y una desescalada de las medidas restrictivas, en un intento de promover la reactivación de la economía y gracias en gran medida a la efectividad de los programas de vacunación.

Estas medidas tuvieron un impacto positivo en la recuperación del ritmo de vida de las personas, lo cual se reflejó en las principales industrias. Por su parte, los países importadores de turismo como es el nuestro, vieron una acelerada recuperación de las actividades de este sector económico, muy por encima de lo que pudieron haber previsto durante los meses más críticos de la pandemia.

En el caso de nuestros fondos inmobiliarios y los inmuebles propiedad de estos, se llevó a cabo un proceso de relanzamiento de los espacios que quedaron vacantes por aquellos inquilinos cuyas operaciones se vieron afectadas a nivel tal que resultaron en un cese completo. De manera puntual se destaca:

Edificio Nautilus Punta Cana – Las medidas concesionarias otorgadas durante el 2020, fueron eliminadas durante los últimos meses del año 2021. Los esfuerzos de comercialización de los espacios vacantes en el inmueble tuvieron resultados en el sentido que logramos aumentar la ocupación de un 28% al inicio de 2021, hasta un 36% al cierre de 2021.

Este aumento de la ocupación se vio fruto a la colocación de dos locales en el primer nivel del inmueble por las empresas Allied Car & Truck Rental (empresa de Rent-a-Car) y el Centro de Enseñanza, Estudio y Terapia Infantil (CETI).

Inquilino	Industria	Servicio que ofrece
TUI DOMINICANA	TURISMO	TOUR OPERADOR
CONNECT TRAVEL	TURISMO	TOUR OPERADOR
ALLIED CAR & TRUCK RENTAL	TURISMO	RENT A CAR
CETI	EDUCACION	CENTRO EDUCATIVO

Edificio Equinox – En el caso del edificio Equinox, el cual sus inquilinos no se vieron afectados durante el 2021, por efectos de la pandemia, se mantuvieron los niveles de facturación acorde a lo estipulado en los contratos. A pesar de los esfuerzos de colocación del espacio entregado por el inquilino que había arrendado el primer nivel del inmueble previo al inicio de la pandemia, no se logró concretar ninguna de las negociaciones sostenidas con distintos interesados. Por ende, se mantuvo el nivel de ocupación a un 87%. No obstante, los esfuerzos de comercialización llevados a cabo por la Sociedad Administradora surtieron frutos al firmar un LOI con un potencial inquilino a finales de 2021, negociación que llegó a un término positivo y cerró en Marzo de 2022.

Inquilino	Industria	Servicio que ofrece
EMBAJADA DE ALEMANIA	GOBIERNO	REP. GOBIERNO ALEMAN REP. GOBIERNO
EMBAJADA PAISES BAJOS	GOBIERNO	HOLANDES REP. GOBIERNO
EMBAJADA ITALIA	GOBIERNO	ITALIANO
ODAC	GOBIERNO	ACREDITACIONES

11. 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 prospecto del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

* * * * *