

Fecha : 14 de mayo de 2019

A : **Sr. Gabriel Castro**
Superintendente del Mercado de Valores
Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana

De : Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

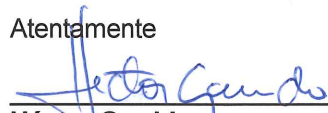
Asunto : Remisión de Hecho Relevante sobre publicación en el periódico de los estados financieros auditados correspondientes al año 2018, de Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria. RMV: SIVFIC-002

Distinguidos señores:

Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., sociedad constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Mercantil número 38034SD, del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número 1-30-22934-1, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores como SIVAF-003, con su domicilio establecido en la calle Erick Leonard Ekman, esquina calle Camino Chiquito, Plaza Patio del Norte, Tercer Piso, Arroyo Hondo, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por su Presidente, el señor Héctor Garrido, dominicano, casado, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1246660-2, domiciliado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; en nuestra calidad de administradores del **Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria, SIVFIC-002** (en lo adelante "el Fondo"), con el interés de cumplir con el espíritu de la regulación vigente y en nuestro deseo de mantener informado a esa Superintendencia del Mercado de Valores y al público en general, y procediendo acorde con la regulación vigente del mercado de valores, en especial, en cumplimiento con el artículo 84 de la Norma que regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión R-CNV-2017-35-MV, Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-003, tiene a bien informarle que los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018 fueron publicados en el periódico Hoy en fecha 13 de mayo de 2019.

Agradeciendo de ante mano la atención a la presente comunicación, se despide,

Atentamente



Héctor Garrido
Presidente



CERTIFICAMOS QUE ESTE ESPACIO PAGADO FUE PUBLICADO EN EL PERIODO CORRESPONDIENTE EN LA EDICIÓN N.º 17.000 DEL HOY. Fecha: 19 de mayo de 2019. Fecha de certificación: 19 de mayo de 2019. Editora: HOY, S.A.S. (SINOTI) S.A.S.

INVESTMENT FUNDS Pioneer FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER RNC No. 131-18865-6

Deloitte INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Afiliados del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer. Ciudad: Bogotá.

Hemos auditado los estados financieros del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (el "Fondo"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el correspondiente estado de ganancias y pérdidas y otros resultados financieros, el estado de flujo de efectivo y de flujo de efectivo y de flujo de efectivo por el periodo de doce meses y el resumen de las políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

De nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todas las aspectos significativos, la situación financiera del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer al 31 de diciembre de 2018, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el año que finalizó en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Principales riesgos de la opinión. Hemos limitado el alcance de nuestra auditoría en relación con los estados financieros de la sección "Reservaciones por impuestos" en relación con los estados financieros de nuestro informe. Dichas reservaciones de la entidad se refieren al pago de impuestos por parte de los afiliados del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer en el momento de la liquidación del Fondo.

Valor razonable de los instrumentos de inversión. Una de las áreas clave de auditoría son las mediciones de valor razonable de los instrumentos de inversión que se miden al costo, que al 31 de diciembre de 2018, ascendían a \$237.7 millones, lo cual representa el 80% del total de activos del Fondo.

Consideramos esta área de énfasis en nuestra auditoría debido a que la valoración de los instrumentos de inversión es un factor clave en la determinación de los valores de los instrumentos de inversión y el requisito del uso de precios y estimaciones significativas para los instrumentos situados en el estado financiero del Fondo, basados en transacciones recientes concluidas.

Una importante valoración podría tener un impacto significativo en la valoración del estado de ganancias y pérdidas y otros resultados financieros en la información presentada para los afiliados.

Cada valoración requiere considerar la valoración individual del instrumento, su clasificación, los flujos de efectivo, transacciones de mercado comparables y el desarrollo de los flujos de efectivo futuros estimados.

Una importante valoración podría tener un impacto significativo en la valoración del estado de ganancias y pérdidas y otros resultados financieros en la información presentada para los afiliados.

Una importante valoración podría tener un impacto significativo en la valoración del estado de ganancias y pérdidas y otros resultados financieros en la información presentada para los afiliados.

Una importante valoración podría tener un impacto significativo en la valoración del estado de ganancias y pérdidas y otros resultados financieros en la información presentada para los afiliados.

Una importante valoración podría tener un impacto significativo en la valoración del estado de ganancias y pérdidas y otros resultados financieros en la información presentada para los afiliados.

Una importante valoración podría tener un impacto significativo en la valoración del estado de ganancias y pérdidas y otros resultados financieros en la información presentada para los afiliados.

Una importante valoración podría tener un impacto significativo en la valoración del estado de ganancias y pérdidas y otros resultados financieros en la información presentada para los afiliados.

Una importante valoración podría tener un impacto significativo en la valoración del estado de ganancias y pérdidas y otros resultados financieros en la información presentada para los afiliados.

Una importante valoración podría tener un impacto significativo en la valoración del estado de ganancias y pérdidas y otros resultados financieros en la información presentada para los afiliados.

Examinamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo los resúmenes, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que refleja una presentación razonable. Nos aseguramos de que los resúmenes de los estados financieros de la entidad en relación con, entre otros aspectos, el estado de la operación de la entidad y el estado de los recursos de la entidad, reflejen de manera adecuada los estados financieros de la entidad. También aseguramos de que los resúmenes de los estados financieros de la entidad en relación con, entre otros aspectos, el estado de la operación de la entidad y el estado de los recursos de la entidad, reflejen de manera adecuada los estados financieros de la entidad.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material. En cuanto a los estados financieros de mayor importancia, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

En cuanto a los estados financieros y sus componentes, los acompañamos aquellos asuntos que hemos de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto, con mayor riesgo de que los estados financieros estén sujetos a un riesgo de error material.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (continuadas en Págs. 20-27)

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

Naturaleza del Negocio: El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (en adelante, "Fondo") es un patrimonio autónomo, filial de la Sociedad Financiera de Inversión de la cual es la única entidad de inversión. Pasa su patrimonio independiente al de su patrimonio autónomo. El Fondo es administrado por el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, S.A. en adelante "la Sociedad Administradora", y el de otro Fondo que está administrado por el Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer, S.A. en adelante "la Sociedad Administradora".

Los estados financieros del Fondo están preparados en la moneda de la República Dominicana (en adelante "RD\$") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

El Fondo está registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") tal como se define en el artículo 10 de la Ley No. 107-01 del 10 de mayo de 2007, que establece el marco de referencia legal para el uso del RD\$ como moneda de curso legal en la República Dominicana. Las operaciones del Fondo se expresan en RD\$.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (continuadas en Págs. 20-27)

Table with 3 columns: Notas, 2018, and 2017. Rows include: Activos y pasivos de efectivo, Ingresos operacionales, Gastos de operación, Impuestos, y otros flujos de efectivo. Total neto de flujos de efectivo is 108,122,460.31 for 2018 and 108,122,460.31 for 2017.



VIENE DE LA PAGINA ANTERIOR

3. Activos Financieros -

• **Reconocimiento y Medición Inicial de los Activos Financieros** - Los activos financieros son pasivos como otros activos financieros al valor razonable con cambios en patrimonio. Activos financieros a costo amortizado, instrumentos y cuentas por cobrar e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado, como determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

El Fondo clasifica como instrumentos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio aquellos instrumentos financieros que no fueran asignados con la intención de preservarlos hasta su vencimiento, pero que posean ser vendidos en el curso normal del negocio.

El Fondo clasifica como instrumentos financieros a costo amortizado, los certificados financieros cuando se comprometen a sus reas desde la fecha de adquisición.

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 nominal con cambios en patrimonio en los que no se consideraran tales costos. Las compras y ventas convencionales de activos financieros son reconocidas por el Fondo utilizando la contabilidad de costo de adquisición, menos la fecha en la que se requiere la entrega del activo dentro del plazo establecido por las regulaciones o convenciones del mercado.

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se impacta en resultados, excepto por los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio cuya ajuste a mercado se reconoce en un componente separado del valor razonable. Los instrumentos financieros a costo amortizado e instrumentos financieros con cambios en patrimonio, el efectivo reconocido en el valor neto del Fondo es el resultado del ajuste.

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

• **Intereses por Cobrar** - Los intereses por cobrar son activos financieros no derivados con pagos o desembolsos que son cobrados en el mercado activo y sus 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 extinción, al punto de inicio del proceso de amortización.

• **Propiedad de Inversión** - Los proyectos de inversión son valuados a su valor razonable, con respecto a los libros contables mantenidos por el Fondo para cobrir beneficios económicos devienen de los arrendos y otros instrumentos de capital con los que el Fondo ha acordado su adquisición por el Fondo. Los cambios en los valores razonables se presentan en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

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 usa la 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 política utilizar más de un tasador externo en la valuación de cada propiedad. El Fondo utiliza el enfoque de costo para determinar el valor razonable, y en determinados casos, adicionalmente obtiene resultados de valuación utilizando los enfoques de mercado y de ingreso, los que se utilizan para fines de comparación. Requiere el enfoque de mercado, el Fondo determina el valor razonable con base en las precios de oferta de propiedades comparables en el mercado, ajustando 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 el activo ha sido enajenado o cuando se ha comprometido a venderlo, de uso y no se espera ningún beneficio económico deviene de su disposición. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o disponer una propiedad de inversión se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales en el período en el cual se retira o enajena.

El Fondo retiene depósitos de los requeridos como garantía de devengar los intereses. Estos depósitos se registran como pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9, se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se mide al costo amortizado. En el reconocimiento inicial, la diferencia entre el valor razonable y el costo amortizado se reconoce como una prima inicial superior a los pagos mínimos del arrendamiento.

3. Reconocimiento de Ingresos -

• **Ingresos por Arrendamiento** - Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo, excepto los ingresos mínimos que surgen del acuerdo de arrendamiento de inversión, los que son reconocidos inicialmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado en la NIC 17 "Arrendamientos". Los ingresos de la explotación correspondiente al arrendamiento se reconocen en los estados comparativos y se reconocen siempre que los beneficios excedan un incremento en el valor del fondo neto que no está relacionado con los aspectos de los instrumentos del mismo y otros términos que puedan ser valuados con fiabilidad.

Los ingresos se cargan por mantenimiento se reconocen en el período contrato en el que se prestan los servicios. Conociendo 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 el valor nominal, devengo de los mismos. Sólo se reconoce un ingreso correspondiente a la creación 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 se valoran de acuerdo a los ingresos financieros producidos por el activo 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 de compra 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.

• **Dividendos por Pagar** - Los beneficios del Fondo se originan por los rendimientos de los activos, por los rendimientos 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 durante los períodos hábiles, comúnmente días festivos, que se acumularán y se entregarán en el campo de valor de la cuota trimestral al momento de la siguiente reunión de accionistas, como se detalla en la sección 2.14 del Prospecto de Colocación y en el Capítulo II, artículo 61 del Reglamento Interno que posee el Fondo.

El pago de la rentabilidad o ganancia del Fondo a los socios habientes está sujeto a su generación y al pago de la misma al beneficiario en primer lugar, que si no se genera beneficio, el Fondo no pagará distribución a los accionistas y en segundo lugar, la distribución dependerá de la función de generación de la misma. Los beneficios que podrán ser distribuidos como dividendos corresponden a los beneficios. El Fondo que el Fondo ha recibido ya sea por el curso de operación o por el curso de liquidación de un activo con plusvalía, o la combinación. En los casos que el Fondo otorga 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 revertir dicha plusvalía según lo establezca el Comité de Inversión del Fondo, el Comité de Inversión o el órgano que define la distribución de dividendos y el monto de los mismos.

• **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 1391 de 2010 para el desarrollo del Mercado Inmobiliario y el Fideicomiso en la República Dominicana, sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada de impuestos para fines informativos.

En perjuicio de las excepciones de pago de impuestos, los fondos de inversión deberán pagar como agentes de retención y/o pagar en todos los casos aplicables según las normas tributarias.

• **Detenido del Valor de los Activos** - El Fondo evalúa el deterioro de sus activos financieros a la fecha del estado de situación financiera, para determinar si existen indicadores de deterioro. 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 un activo 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 valor presente

de efectivo cubren de aquellos otros activos que no generarán flujos de efectivo positivos. Si el valor recuperable es menor que el valor en libros, se reconoce una pérdida por deterioro. La base es cargada a los resultados del período.

• **Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional Nueva y Revaluada ("NIIF" o "NIC") que son Obligatorias para el Año en Curso** - En el año en curso, el Fondo aplicó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("NIC") por sus reglas en inglés) los cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en el después del 1º de enero de 2018.

1. NIIF Nuevas y Modificadas que son Efectivas para el Año en Curso

• **Proyecto Inicial de la Aplicación de la NIIF 9 - Instrumentos Financieros** - En el año en curso, el Fondo aplicó la norma NIIF 9 - Instrumentos financieros (como se revisó en julio de 2014) y los ajustes relacionados con respecto a otros Normas NIIF, que son efectivas para el ejercicio que comienza en el después del 1º de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la NIIF 9 se aplicaron al Fondo de acuerdo a las disposiciones de transición comparativas.

Adicionalmente, el Fondo ha adoptado los ajustes de la norma NIIF 9 Revaluación de Instrumentos Financieros, que fueron aplicadas a las revaluaciones de 2018 y al período comparativo.

La norma NIIF 9, introdujo nuevas requisitos para:

• La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros.

• Detalle de los activos financieros, y

• Detalles de otros nuevos requisitos, así como su impacto en los estados de posición financiera de Fondo se describen a continuación:

El Fondo ha adoptado la NIIF 9, de acuerdo a las disposiciones de transición contempladas en la NIIF 9.

• **Clasificación y Medición de los Activos Financieros** - La fecha de aplicación inicial de la NIIF 9 fue el año en curso de 2018. En la norma NIIF 9, el Fondo ha aplicado los requisitos de la NIIF 9 a los instrumentos que siguen reconociendo al 1º de enero de 2018, y no lo ha aplicado a los instrumentos que no fueron reconocidos por el 1º de enero de 2018.

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentran al inicio de la NIIF 9, tienen los resultados sustancialmente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que el Fondo da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

i. Instrumentos de deuda que mantiene una Compañía cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsiguientemente por costo amortizado;

ii. Instrumentos de deuda que retiene una Compañía cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsiguientemente por valor razonable a través de otros resultados integrales;

iii. Cualquier otro instrumento de deuda y de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fondo debe hacer la siguiente elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

i. El Fondo puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsiguientes en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni la contraprestación contingente reconocida por una combinación de una combinación de negocios en otro resultado integral; y

ii. El Fondo puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple con el costo amortizado o que criterios valor razonable a través de resultados integrales medidos en valor razonable a través de resultados, si al hacerlo al menos se reduce significativamente una disparidad contable.

En el año actual, el Fondo no ha designado ninguna inversión en flujos de deuda que cumpla el criterio de valor razonable a través de valor razonable a través de otros resultados integrales medidos anteriormente a valor razonable a través de resultados.

Los instrumentos de deuda medidos subsiguientemente a costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales están sujetos a deterioro.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes del Fondo a partir del 1º de enero de 2018, basados en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y se concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 no había generado impacto en los activos financieros del Fondo en cuanto a su clasificación y medición. Los activos financieros reconocidos como mantenidos para vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar conforme la NIC 39, que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme a la NIIF 9, mientras se mantienen dentro del modelo de negocio para obtener flujos contractuales de efectivo y estos flujos de efectivo consistían únicamente en los pagos del principal e intereses sobre el monto pendiente del principal.

Detenido de Activos Financieros - En relación con el deterioro de activos financieros, la NIIF 9, exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia bajo el requerido en la NIC 39. El modelo de pérdida crediticia esperado requiere que el Fondo considere períodos crediticios esperados y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otros párrafos, se discuten los requisitos que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que el Fondo reconozca una insolvidencia para períodos crediticios esperados en:

i. Inversiones en deuda medidos subsiguientemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,

ii. Cuentas por cobrar por arrendamiento,

iii. Cuentas por cobrar y activos contractuales, y

iv. Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro de la NIIF 9.

En particular, la NIIF 9 requiere que el Fondo mida su insolvidencia de un instrumento financiero por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas ("PCE") si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es comprado o ha originado deterioro crediticio de un activo financiero. De cualquier modo, si el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial (excepto por un activo financiero comprado o ganado por deterioro crediticio), el Fondo debe medir la insolvidencia para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas. La NIIF 9 también exige un acercamiento simplificado para medir la insolvidencia a un monto

igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamiento en ciertas circunstancias.

Dado que el Fondo ha elegido no expresar sus estados financieros comparativos, la Administración comparó el riesgo crediticio de los instrumentos financieros respectivos en la fecha de su reconocimiento inicial para su riesgo crediticio el 31 de enero de 2018, y no ha identificado una insolvidencia de crédito adicional al 1º de enero de 2018.

Las modificaciones consecuentes a la NIIF 7, también han dado lugar a revaluaciones más extensas sobre la exposición del Fondo al riesgo de crédito en los estados financieros.

Clasificación y Medición de Pasivos Financieros - Un cambio significativo introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados atribuible a los cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenten en otros ingresos integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos integrales cree o amplíe una disparidad con los resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no se reconocen posteriormente a una pérdida o período, sino que se transfieren a ganancias (pérdida) acumulada cuando el pasivo financiero se da de baja. Anteriormente, según la NIC 39, la cantidad total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados se presentaba en ganancias o pérdida.

Este cambio en la política contable no ha afectado la contabilidad del Fondo.

Además de lo anterior, la aplicación de la NIIF 9, no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros del Fondo.

Contabilidad General de Coberturas - Los nuevos requisitos generales de contabilidad de cobertura conservan los tres tipos de contabilización de cobertura. Sin embargo, se ha introducido una mayor flexibilidad en los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican para los instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de instrumentos financieros que son elegibles para la contabilidad de coberturas.

Además, la prueba de efectividad ha sido reemplazada por el principio de una "relación económica". Tampoco se requiere una evaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura. También se han introducido requisitos para evaluar los resultados sobre las actividades de gestión de riesgo del Fondo. El Fondo no mantiene operaciones de cobertura.

Revaluaciones Relacionadas con la Aplicación Inicial de la NIIF 9 - No hubo activos financieros a pasivos financieros que el Fondo haya designado previamente como valor razonable a través de resultados según la NIC 39 que estuvieran sujetos a revaluación o que el Fondo haya elegido para revalorar en la aplicación de la NIIF 9. Los otros activos financieros a pasivos financieros que el Fondo haya elegido designar a valor razonable a través de resultados en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en los flujos de efectivo del Fondo.

• **Impacto de la Aplicación de la NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes** - En el año en curso, el Fondo aplicó la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes (modificada en abril de 2018) que es efectiva por un período anual que comienza en el después del 1º de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Se ha agregado mucha más orientación normativa en la NIIF 15 para tratar con escenarios específicos. A continuación, se describen los nuevos requisitos y el impacto en los estados financieros del Fondo.

La NIIF 15 utiliza los términos "activo contractual" y "pasivo contractual" para describir lo que podrá considerarse más comúnmente como "ingresos acumulados" e "ingresos diferidos", sin embargo, la norma no prohíbe a una Compañía usar descripciones alternativas en el estado de situación financiera. El Fondo ha decidido mantener la terminología utilizada en los estados financieros para describir dichos estados.

Las políticas contables para los flujos de ingresos del Fondo, se describen en detalle en la Nota 19. Además de proporcionar revaluaciones más extensas para las transacciones de ingreso del Fondo, la aplicación de la NIIF 15 introduce cambios en la posición financiera y el desempeño financiero del Fondo.

• **Impacto de la Aplicación de Otras Mediciones a los Estándares e Interpretaciones NIIF** - En el año en curso, el Fondo ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) por sus reglas en inglés) que son efectivas por un período anual que comienza en el después del 1º de enero de 2018. Su adopción no ha tenido ningún impacto importante en los montos informados en estos estados financieros.

• **NIIF 2 (Modificaciones)** - Clasificación y Medición de Transacciones de Pago Basadas en Acciones - El Fondo ha adoptado las modificaciones NIIF 2 en la primera vez en el ejercicio actual. Las modificaciones especifican lo siguiente:

i. Al medir el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilidad de los efectos de las condiciones de otorgamiento y no otorgamiento debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados mediante capital.

ii. Cuando la ley o regulación tributaria requiere que una Compañía entregue un nombre específico de instrumentos de capital igual al valor nominal de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado que luego se remite a la autoridad tributaria (generalmente en efectivo), se dice el costo de pago basado tiene una "característica de liquidación neto", dicho acuerdo debe clasificarse como liquidación de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones se haya clasificado como liquidación de capital si no hubiera incluido la característica de liquidación neta.

iii. Una modificación de un pago basado en acciones que cambia la transacción de liquidación en efectivo a liquidación de capital debe contabilizarse de la siguiente manera:

(i) La obligación principal no se reconoce.

(ii) El pago basado en acciones liquidado con el capital se reconoce a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de capital otorgado en la medida en que los servicios se hayan prestado hasta la fecha de modificación y

(iii) Cualquier diferencia entre el importe en libros del activo en la fecha de modificación y el importe reconocido en el capital se debe reconocer en resultados inmediatamente.

NIC 40 (Modificaciones) - Transferencias de Propiedad de Inversión - El Fondo ha adoptado las modificaciones a la NIC 40 Propiedad de Inversión, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran que una transferencia a o desde una propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o no con los requisitos de definición de propiedad de inversión, respaldada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las modificaciones además aclaran que las situaciones enumeradas en la NIC 40 no son exhaustivas y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades completadas).

