

***Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer***

*Estados Financieros por el Año Terminado al 31 de  
Diciembre de 2019, e Informe de los Auditores  
Independientes*

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Aportantes del  
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

### *Opinión*

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 2019, los correspondientes estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el valor neto del fondo y de flujos de efectivo para el año que terminó en dicha fecha y el resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (el "Fondo") al 31 de diciembre de 2019, 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.

### *Fundamento de la Opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría 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 de la entidad, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas 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.

### *Párrafo de Énfasis*

Llamamos la atención sobre la Nota 10 de los estados financieros que describe la incertidumbre relacionada con los efectos que la Administración del Fondo entiende que la pandemia actual del COVID 19 podría llegar a generar en las operaciones futuras del mismo, así como las medidas que se aplicarían. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### *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 Dicho Asunto
<p><b>Valor razonable de las propiedades de inversión</b></p> <p>Una de las áreas claves de enfoque son las propiedades de inversión que maneja el fondo, que, al 31 de diciembre de 2019, ascienden a RD\$828 millones, lo cual representa el 87% del total de activos del Fondo.</p> <p>Consideramos esta área de énfasis en nuestra auditoría debido a que la valoración de las propiedades de inversión es un factor clave en la determinación del valor del Fondo, y requiere del uso de juicios y estimaciones significativas para los supuestos utilizados en su determinación por parte de la Administradora del Fondo, basada en tasadores expertos independientes.</p> <p>Una incorrecta valoración podría tener un impacto significativo en la valoración del portafolio de propiedades y consecuentemente, en la rentabilidad generada para los aportantes.</p> <p>Cada valoración requiere considerar la naturaleza individual del inmueble, su ubicación, sus flujos de efectivo, transacciones de mercado comparables y el descuento de los flujos de efectivo futuros estimados.</p> <p>(Ver más detalle en Notas 1f y 6 a los estados financieros).</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría llevados a cabo se incluyen a continuación:</p> <p>Entendimos y evaluamos el proceso que realiza la Administradora del Fondo para la valoración de las propiedades de inversión, incluyendo la selección de los tasadores, metodología y supuestos claves.</p> <p>Evaluamos la competencia, independencia y objetividad de los tasadores externos independientes.</p> <p>Obtuvimos los informes de valoración de los tasadores externos independientes y evaluamos los supuestos y las metodologías utilizadas en las valoraciones, así como los cambios en el valor razonable ocurridos durante el período.</p> <p>Para los supuestos utilizados en la valoración:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluamos los ajustes realizados por los tasadores externos para adecuar los precios comparables a la naturaleza, ubicación y condición de los inmuebles del Fondo y evaluamos su consistencia con relación a valuaciones anteriores.</li> <li>• Para ciertas tasaciones en las que se incluye la valuación basados en el enfoque de ingresos a fines del Fondo tener bases comparables, evaluamos los insumos considerados por el tasador, comparando la cantidad de metros cuadrados por local y precios con los contratos de arrendamiento firmados.</li> <li>• Cotejamos los valores razonables reportados por los tasadores con los valores contabilizados al 31 de diciembre de 2019.</li> <li>• Verificamos las revelaciones sobre metodología y jerarquía de valor razonable, supuestos claves utilizados y análisis de sensibilidad relacionados con la valoración de las propiedades de inversión.</li> </ul>



### *Información Distinta a los Estados Financieros y el Informe del Auditor sobre los Mismos Información*

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 no relacionado con fraude y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.



Como parte de una auditoría 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.



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

17 de abril de 2020

A handwritten signature of the word "Deloitte" in a cursive, grey font.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Richard Troncoso".

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 2019 Y 2018

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2019	2018
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1b,2	RD\$ 78,636,223	RD\$ 46,448,616
Instrumentos financieros a valor razonable con cambio en valor neto del fondo	1c,3		30,499,686
Instrumentos financieros a costo amortizado	1c,4	29,237,686	36,442,688
Otras cuentas por cobrar	5	<u>5,223,867</u>	<u>2,955,067</u>
Total activos corrientes		113,097,776	116,346,057
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1f,6	828,474,277	774,551,832
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS		<u>9,796,012</u>	<u>7,688,266</u>
Total activos		<u>RD\$ 951,368,065</u>	<u>RD\$ 898,586,155</u>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>			
<b>PASIVOS:</b>			
Cuentas por pagar	7	RD\$ 1,627,083	RD\$ 1,258,989
Dividendos por pagar	1h, 8		9,396,700
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		1,120,347	473,638
Arrendamientos cobrados por anticipado	1g	<u>13,892,709</u>	<u>13,149,481</u>
Total pasivos corrientes		16,640,139	24,278,808
DEPÓSITOS POR PAGAR	1f	<u>11,302,721</u>	<u>10,774,805</u>
Total pasivos		27,942,860	35,053,613
Valor Neto del Fondo	8		
Aportes iniciales		692,972,000	692,972,000
Valor pagado en exceso		29,241,331	29,241,331
Otras reservas			1,977,736
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>201,211,874</u>	<u>139,341,475</u>
Valor neto del Fondo		<u>923,425,205</u>	<u>863,532,542</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>RD\$ 951,368,065</u>	<u>RD\$ 898,586,155</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 2019 Y 2018

(Expresados en Pesos Dominicanos)

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>INGRESOS OPERACIONALES:</b>			
Ingresos por arrendamientos	1g	RD\$ 65,975,405	RD\$ 53,760,234
Otros ingresos operacionales	1g	5,976,767	3,888,295
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	1f,6	<u>55,781,791</u>	<u>85,981,857</u>
Total de ingresos operacionales		127,733,963	143,630,386
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>			
Comisión por administración	6	(10,985,923)	(10,419,174)
Gastos administrativos de inmuebles		(11,196,711)	(7,877,979)
Gastos administrativos del Fondo		(14,616,198)	(6,763,398)
Gastos por servicios profesionales		(2,437,924)	(2,516,720)
Ganancia (pérdida) cambiaria – Neta		948,372	2,807,652
Gastos operativos del Fondo		<u>(447,286)</u>	<u>(1,227,152)</u>
Total de gastos operacionales		(38,735,670)	(25,996,771)
<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>			
Intereses sobre activos financieros	1g	5,063,223	5,589,272
Amortización prima instrumentos financieros		(1,174)	(1,443)
Ganancia neta realizada en cambios de valor razonable en activos financieros a valor razonable contra valor neto del fondo	1d	2,492,950	
Pérdida neta en venta de instrumentos a valor razonable contra valor neto del fondo	1d	<u>(443,104)</u>	
Total otros ingresos financieros		7,111,895	5,587,829
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		96,110,188	123,221,444
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1i		
UTILIDAD NETA		96,110,188	123,221,444
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			
Partida que podría reclasificarse a resultados:			
Pérdida neta no realizada en cambios de valor razonable en activos financieros a valor razonable contra valor neto del fondo	1c,3		<u>(614,501)</u>
UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>RD\$ 96,110,188</u>	<u>RD\$ 122,606,943</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 2019 Y 2018 (Expresados en Pesos Dominicanos)

	Aportes Iniciales	Valor Pagado en Exceso	Otras Reservas	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	RD\$692,972,000	RD\$ 29,241,331	RD\$2,592,237	RD\$ 46,208,875	RD\$ 771,014,443
Dividendos declarados (Nota 8)				(30,088,844)	(30,088,844)
Utilidad neta				123,221,444	123,221,444
Otro resultado integral			(614,501)		(614,501)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	692,972,000	29,241,331	1,977,736	139,341,475	863,532,542
Dividendos declarados (Nota 8)				(34,239,789)	(34,239,789)
Utilidad neta				96,110,188	96,110,188
Otro resultado integral			(1,977,736)		(1,977,736)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	<u>RD\$692,972,000</u>	<u>RD\$ 29,241,331</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$ 201,211,874</u>	<u>RD\$ 923,425,205</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 2019 Y 2018

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2019	2018
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Utilidad del período		RD\$ 96,110,188	RD\$ 123,221,444
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:			
Intereses devengados		(5,063,223)	(5,630,618)
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	6	(55,781,791)	(85,981,857)
Amortización prima en descuento instrumentos financieros con cambio en patrimonio		1,174	1,443
Movimientos en el capital de trabajo:			
Aumento en otras cuentas por cobrar		(2,268,800)	(587,023)
Aumento en otros activos		(2,107,746)	248,030
Aumento en cuentas por pagar		368,094	161,647
Aumento en arrendamientos cobrados por anticipado		743,228	506,773
Aumento en depósitos por pagar		527,916	2,865,926
Aumento en acumulaciones y otras cuentas por pagar		646,709	235,668
Efectivo por las operaciones		33,175,749	35,041,433
Intereses cobrados		4,844,813	5,639,560
Flujos de efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>38,020,562</u>	<u>40,680,993</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Venta de instrumentos financieros con cambio en Valor neto del fondo		30,499,686	
Movimiento de instrumentos financieros a costo amortizado, neto		7,205,002	(20,438,328)
Adquisiciones de propiedad de inversión			(23,397,865)
Flujos netos de efectivo proporcionado por (utilizado en) actividades de inversión		<u>37,704,688</u>	<u>(43,836,193)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Dividendos pagados en efectivo		(43,636,489)	(28,439,602)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(43,636,489)</u>	<u>(28,439,602)</u>
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
		32,088,761	(31,594,802)
EFECTO DE VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
		98,846	(1,240,552)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO			
		<u>46,448,616</u>	<u>79,283,970</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO			
		<u>RD\$ 78,636,223</u>	<u>RD\$ 46,448,616</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 2019 Y 2018

(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 17 de abril de 2020. 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 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) y los instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio (ver Nota 1d). Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Los juicios críticos utilizados en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, 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 y Equivalentes de Efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición de las mismas. El efectivo y equivalentes de efectivo es presentado neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.
- c. **Instrumentos Financieros** - Excepto por los instrumentos financieros clasificados como instrumentos financieros a costo amortizado y las otras cuentas por cobrar, las cuales se valúan a costo amortizado; la valuación de los instrumentos financieros del Fondo se determina por medio del valor razonable, según se define a continuación:

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

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

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

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

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

- **Determinación del Valor Razonable** - Los valores razonables de activos financieros para negociar, activos financieros disponibles para la venta y el efectivo y equivalente de efectivo, se determinan basados en los métodos siguientes:

Los valores emitidos por el Banco Central de la República Dominicana y por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, son determinados según la metodología aprobada por la SIMV, basado en la información de precios provista por RDVAL Provedora de Precios, S. A.

El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo fueron determinados sobre la base del aproximado de su valor en libros debido al corto tiempo de vencimiento de esos instrumentos.

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9, deben medirse posteriormente al costo amortizado o al valor razonable con base en el modelo de negocios de la entidad para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Específicamente:

- i. Los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente, se midan por consiguiente al costo amortizado;
- ii. Los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente, se midan por consiguiente al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVTOCI, por su acrónimo en inglés);
- iii. Todas las demás inversiones de deuda e inversiones de capital se miden por consiguiente al valor razonable a través de pérdidas o ganancias (FVTPL, por su acrónimo en inglés).

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podría hacer la siguiente elección/designación irrevocable al momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- i. El Fondo podrá irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantenga para negociación ni una contraprestación contingente es reconocida por un comprador en una combinación de negocios en otros resultados integrales y
- ii. El Fondo podrá irrevocablemente designar un instrumento de deuda que cumpla los criterios del costo amortizado o el valor razonable con cambios en otros resultados integrales, según se mida al valor razonable a través de pérdidas o ganancias si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia contable.

En el año en curso, el Fondo no ha designado ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios del o el valor razonable según se mida al valor razonable a través de pérdidas o ganancias

d. **Activos Financieros -**

- **Reconocimiento y Medición Inicial de los Activos Financieros** - Los activos financieros son clasificables como activos financieros al valor razonable con cambios en patrimonio, activos financieros a costo amortizado, documentos y cuentas por cobrar. El Fondo determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

El Fondo clasifica como instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio aquellos instrumentos financieros que no fueron adquiridos con la intención de proceder con su venta de manera inmediata ni con la intención de mantenerlos hasta su vencimiento, pero que podrían ser vendidos en el curso normal del negocio.

El Fondo clasifica como instrumentos financieros a costo amortizado, los certificados financieros cuyos vencimientos son superiores a tres meses 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 razonable con cambios en patrimonio en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas por el Fondo utilizando la contabilidad de la fecha de liquidación, siendo 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 imputa en resultados, excepto por los instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio cuyo ajuste a mercado se reconoce en un componente separado del valor neto del Fondo. Al momento de venderse o cancelarse un instrumento financiero con cambio en patrimonio, el efecto reconocido en el valor neto del Fondo es llevado al resultado del período.

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

- e. **Intereses por Cobrar** - Los intereses por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados, que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos. Después de su reconocimiento inicial los intereses por cobrar son registrados por el Fondo al costo amortizado.
- f. **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.

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 costo de reposición para actualizar el valor razonable, y en determinados casos, adicionalmente, obtienen resultados de valuación utilizando los enfoques de mercado y de ingresos, los que se utilizan para fines de comparación. 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 se registran como pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9, y se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se mide al costo amortizado. En el reconocimiento inicial, la diferencia entre el valor razonable y el efectivo recibido se considera como una prima inicial superior a los pagos mínimos del arrendamiento.

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 y equivalentes de efectivo y los activos financieros disponibles para la venta.

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



En el caso de tener una prima en relación al valor nominal del activo financiero, esta prima 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. **Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional Nuevas y Revisadas ("NIIF" o "NIC") que son Obligatorias para el Año en Curso** - En el año en curso, el Fondo implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1º de enero de 2019.

**NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y períodos de reporte que comiencen a partir del 1º de enero de 2019**

El Fondo implementó la NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la Nota 3. El impacto inicial de la adopción de la NIIF 16, en los estados financieros de la Entidad, se describe a continuación.

La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para la Entidad fue el 1º de enero de 2019.

*(a) Impacto de la contabilidad como arrendador*

La NIIF 16, no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la NIIF 16, cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

A causa de este cambio, la el Fondo no ha tenido que reclasificar contratos de arrendamiento.

## **Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1º de enero de 2019**

En el año en curso, el Fondo ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

Modificaciones a NIIF 9  
*Características de prepago con compensación negativa*

La Entidad adoptó las modificaciones a la NIIF 9 por primera vez en el período actual. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de "únicamente pagos de capital e intereses" (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

Modificaciones a IAS 28  
*Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos*

La Entidad adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el período actual. La modificación clarifica que la NIIF 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. El Fondo aplica NIIF 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la NIIF 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).

Modificaciones a la IAS 19  
*Modificación, reducción o liquidación del plan de Beneficios a Empleados*

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La IAS 19 ahora aclara que el cambio

en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del período de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el período posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la IAS 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto.

*IFRIC 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias*

IFRIC 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
  - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
  - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

(Concluye)

### **Normas NIIF Nuevas y Revisadas que Aún No son Efectivas**

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

NIIF 17	<i>Contratos de Seguro</i>
NIIF 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto</i>
Modificaciones a NIIF 3	<i>Definición de un Negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de Materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las Normas NIIF</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fondo en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

#### **Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de Materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan".

La definición de materialidad en la IAS 8, ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1º de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

#### **Marco Conceptual de las Normas NIIF**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos sólo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1º de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

## 2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes es como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectivo en bancos:		
En pesos dominicanos	RD\$ 1,587,276	RD\$ 472,980
En monedas extranjeras	<u>77,048,947</u>	<u>6,025,100</u>
Total efectivo en bancos	<u>78,636,223</u>	<u>6,498,080</u>
Equivalentes de efectivo:		
En pesos dominicanos (a)		1,400,000
En monedas extranjeras (b)	<u>                                </u>	<u>38,550,536</u>
Total efectivo equivalentes de efectivos	<u>                                </u>	<u>39,950,536</u>
Total	<u>RD\$ 78,636,223</u>	<u>RD\$ 46,448,616</u>

- (a) Corresponden a certificados financieros en pesos dominicanos, cuyos vencimientos eran iguales o inferiores a tres meses a la fecha de adquisición, los cuales devengaban tasas de interés promedio de 10.25% para 2018
- (b) Corresponden a certificados financieros en dólares estadounidenses, cuyos vencimientos eran iguales o inferiores a tres meses a la fecha de adquisición, los cuales devengaban tasas de interés promedio de 3.27% anual para 2018.

## 3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2018, los instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio corresponden a bonos corporativos emitidos por Dominican Power Partners (DPP) con valor facial de US\$565,302, y un valor razonable de RD\$30,499,686, que generan intereses a tasa nominal del 6.25%. Al 31 de diciembre de 2018, esta inversión no posee intereses por cobrar.

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a la fecha de los estados financieros, de acuerdo con la política contable descrita en la Nota 1, considerando información relevante de mercado (clasificado como nivel 2 en la jerarquía de valor razonable).

## 4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los instrumentos financieros a costo amortizado corresponden a certificados financieros en entidades financieras nacionales por el monto de RD\$29,237,686, incluyendo US\$171,098 (2018: RD\$36,442,688, incluyendo US\$85,725) 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 2.25% (2018: 3.40%) para certificados en dólares, y 7.25% (2018: 9.00%) para certificados en pesos dominicanos. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo pendiente de intereses por cobrar asciende a RD\$218,410, incluyendo US\$512 para el 2019 y RD\$416,797, incluyendo US\$154 para el 2018. Debido a la naturaleza de corto plazo de esta inversión, su valor en libros se considera igual a su valor razonable.

## 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cientes	RD\$ 5,223,867	RD\$ 2,955,067
Menos: Estimación para cuentas Incobrables		
Total	<u>RD\$ 5,223,867</u>	<u>RD\$ 2,955,067</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 2019, la gerencia estima que dichos saldos no presentan problemas de recuperación.

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Terrenos y edificios	RD\$817,652,572	RD\$763,865,746
Equipos (a)	<u>10,821,705</u>	<u>10,686,086</u>
Total	<u>RD\$828,474,277</u>	<u>RD\$774,551,832</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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo inicial	RD\$774,551,832	RD\$665,172,110
Adiciones		23,397,865
Retiros	(1,859,346)	
Plusvalía (minusvalía) sobre revaluación de propiedades	14,197,031	57,956,390
Efecto de las diferencias en tipo de cambio de moneda extranjera	<u>41,584,760</u>	<u>28,025,467</u>
Total	<u>RD\$828,474,277</u>	<u>RD\$774,551,832</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 2019, 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 2019, se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total 2019
Centros comerciales ubicados fuera de Santo Domingo			RD\$ 261,398,848	RD\$ 261,398,848
Oficinas ubicadas en Santo Domingo		567,075,429		567,075,429
Total		<u>RD\$ 828,474,277</u>		<u>RD\$ 828,474,277</u>

No hubo transferencias entre el Nivel 2 y 3 durante el año

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:

Año	Valor Razonable	Técnica de Valoración	Principal Supuesto	Relación de datos no observables con el valor razonable
2019		Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts <sup>2</sup>	
2019	261,398,848	Precios comparables	RD\$100,000- RD\$150,000 x Mts <sup>2</sup>	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado, mayor será el valor razonable
2018	567,075,429	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts <sup>2</sup>	
2018	242,961,828	Precios comparables	RD\$100,000- RD\$150,000 x Mts <sup>2</sup>	
2018	531,590,004	Precios comparables	RD\$100,000- RD\$150,000 x Mts <sup>2</sup>	

La Entidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a RD\$65,975,405, para 2019. Los gastos de operación directamente relacionados a las propiedades de inversión fueron por RD\$11,196,711 para 2019.



## 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar son como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas por pagar honorarios	RD\$ 402,429	RD\$ 694,705
Comisiones por pagar administradora (a)	1,224,654	139,308
Otras cuentas por pagar	<u>                    </u>	<u>424,976</u>
Total	<u>RD\$ 1,627,083</u>	<u>RD\$1,258,989</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 2019, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$10,985,923 (2018: RD\$10,419,174) 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 2019 y 2018, 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 2019, el valor neto por cuota del Fondo asciende a RD\$1,332.55 para un patrimonio total ascendente a RD\$923,368,205.

**Valor Pagado en Exceso** - Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019, no hubo aportes.

**Otras Reservas** - Corresponde a las ganancias (pérdidas) netas no realizadas de la valuación de los activos financieros disponibles para la venta a su valor de mercado a la fecha de los estados de situación financiera. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el saldo de la utilidad neta por ese concepto asciende RD\$1,977,736, los cuales se presentan como otro resultado integral en los estados resultados integrales.

**Rendimientos Pendientes de Distribuir** - Corresponde a los rendimientos generados por el Fondo que, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no han sido distribuidos a los aportantes. Al 31 de diciembre de 2019, el monto de dichos rendimientos asciende a RD\$201,211,874 (2018: RD\$139,341,475)

**Dividendos Declarados** - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por un importe ascendente a RD\$34,239,789 (2018: RD\$30,088,844) de los cuales fueron pagados en efectivo la totalidad (2018: RD\$20,692,144).

## 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 2019 y 2018, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$759,864 y RD\$259,863, 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.
- b. El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley del Mercado de Valores, de pagar al CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A., una comisión fija anual por concepto de mantenimiento de emisiones privadas. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019, el Fondo, reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$21,693 (RD\$10,000 al 2018), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral que se acompañan.

**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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Efectivo y equivalente de efectivo:		
Fitch Ratings A-	RD\$ 76,793,272	RD\$ 37,269,513
Fitch Ratings AA+	<u>1,842,951</u>	<u>9,179,103</u>
	78,636,223	46,448,616
Instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio:		
Fitch Ratings AA		30,499,686
Feller Rate AA-		

(Continúa)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Instrumentos financieros a costo amortizado:		
Fitch Ratings A-	RD\$ 29,237,686	RD\$ 36,442,688
Otras cuentas por cobrar:		
Fitch Ratings A-		619,369
Feller Rate AA-		19,904
Fitch Ratings AA+	<u>5,223,867</u>	<u>2,315,794</u>
No tiene calificación crediticia (a)	<u>5,223,867</u>	<u>2,955,067</u>
	<u><b>RD\$113,097,776</b></u>	<u><b>RD\$116,346,057</b></u>

(Concluye)

- (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 2019 y 2018, 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 pasivos financieros se muestra a continuación:

31 de Diciembre de 2019	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\$ (1,627,083)					RD\$ (1,627,083)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	(1,120,347)					(1,120,347)
Depósitos por pagar	<u>(225,144)</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$ (1,516,118)</u>	<u>RD\$ (5,430,910)</u>	<u>RD\$ (4,130,549)</u>	<u>(11,302,721)</u>
Total	<u>RD\$ (2,972,574)</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$ (1,516,118)</u>	<u>RD\$ (5,430,910)</u>	<u>RD\$ (4,130,549)</u>	<u>RD\$ (14,050,151)</u>

31 de Diciembre de 2018	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\$ (1,258,989)					RD\$ (1,258,989)
Dividendos por pagar	(9,396,700)					(9,396,700)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	(473,638)					(473,638)
Depósitos por pagar	<u>(642,701)</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$ (1,436,051)</u>	<u>RD\$ (4,280,793)</u>	<u>RD\$ (4,415,260)</u>	<u>(10,774,805)</u>
Total	<u>RD\$ (11,772,028)</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$ (1,436,051)</u>	<u>RD\$ (4,280,793)</u>	<u>RD\$ (4,415,260)</u>	<u>RD\$ (21,904,132)</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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Activos:		
Efectivo en caja y bancos	US\$ 1,456,441	US\$ 887,911
Instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio		607,530
Instrumentos financieros a costo amortizado	171,098	85,725
Otras cuentas por cobrar	<u>98,746</u>	<u>48,602</u>
	1,726,285	1,629,768
Pasivos:		
Cuentas por pagar a proveedores	(6,275)	(7,076)
Arrendamientos cobrados por anticipado	(262,611)	(261,927)
Depósitos por pagar	<u>(213,653)</u>	<u>(210,445)</u>
Posición activa neta	<u>US\$ 1,243,746</u>	<u>US\$ 1,150,320</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\$ 3,289,845
-5%	RD\$ (3,289,845)

**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 2019, 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. EVENTOS POSTERIORES**

**Contingencias ante el brote de la Pandemia COVID-19** - Posterior al cierre del año 2019 se contempló la propagación del virus COVID-19 (conocido como "coronavirus"), inicialmente en China y ya en febrero a nivel mundial. A raíz de este acontecimiento, en febrero del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) lo declaró como una pandemia debido a la cantidad de países que este ha afectado y su rápida y continua propagación. La República Dominicana no ha sido extraña a este virus, donde se presentó su primer caso en el mes de febrero 2020, y ya para mediados de marzo las primeras víctimas y cifras superando los 100 afectados.

Ante la inminente amenaza que este virus representa y la determinación por la comunidad científica de que la mejor manera para combatir el contagio es el aislamiento, a partir del 19 de marzo, las autoridades locales declararon una emergencia nacional e implementaron medidas de seguridad con miras a limitar la propagación del virus COVID19. Entre estas medidas se incluye la cuarentena para la población general, donde sólo se permite la operatividad de comercios que suplen bienes y servicios vitales (supermercados, farmacias, hospitales y bancos), así como el cierre temporal de las fronteras del país y limitaciones a vuelos de ciertos destinos. Dichas medidas limitan o detienen de manera temporal las actividades comerciales de la compañía y de varios inquilinos de los inmuebles del Fondo con efecto negativo sobre sus ingresos.

Por su parte, la Sociedad Administradora del Fondo ha tomado medidas de contingencias de lugar para asegurar la seguridad de los inquilinos y las personas que visitan los inmuebles, así como atender las necesidades de cada uno de estos de manera que se trabaje en conjunto con potenciales alternativas para verse afectados lo menos posible ante esta situación.

Debido al alto nivel de incertidumbre por lo reciente de esta pandemia y por lo impredecible que es estimar sus efectos, así como de las medidas relacionadas que tomen las autoridades gubernamentales, no es posible cuantificar de manera fiable el impacto en la posición financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo futuros de los Fondos. La Administración de los fondos continúan monitoreando y evaluando esta situación, para tomar las medidas oportunamente que ayuden a atenuar cualquier posible impacto negativo.

## **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 2019, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

\*\*\*\*\*