

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

*Estados Financieros por el Año Terminado al 31 de  
Diciembre de 2020 y 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 2020 y 2019, los estados de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el valor neto del Fondo y de flujos de efectivo para los años que terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un 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 2020 y 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.

### *Bases para la Opinión*

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección "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.

### *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 2020 y 2019, ascienden a RD\$922 y RD\$828 millones, respectivamente, lo cual representa el 87% del total de activos del Fondo para ambos años.</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 5 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, de acuerdo a los siguientes procedimientos específicos:</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 con el objetivo que el Fondo pueda 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 2020 y 2019.</li> <li>• Verificamos las revelaciones sobre metodología y jerarquía de valor razonable 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*

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

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

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

### *Responsabilidades de la Administración y los Responsables de Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros*

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

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

Los encargados de gobierno del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de generación de información financiera del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.

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

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



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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o a error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría, sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificados y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente deban ser tenidos en cuenta en relación con nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

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

# Deloitte.

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 2021

*Deloitte*

Deloitte RD, SRL

No. Registro en la SIB A-109-0101



*Richard Troncoso*

C.P.A Richard Troncoso

C.P.A. No. 440-91

## FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2020	2019
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1b,2	RD\$ 12,922,506	RD\$ 78,636,223
Instrumentos financieros a costo amortizado	1c,3	44,461,315	29,237,686
Otras cuentas por cobrar	4	<u>1,668,431</u>	<u>5,223,867</u>
Total activos corrientes		59,052,252	113,097,776
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1f,5	922,122,157	828,474,277
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	1g,6	<u>72,641,375</u>	<u>9,796,012</u>
Total activos		<u>RD\$ 1,053,815,784</u>	<u>RD\$ 951,368,065</u>
<b>PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO</b>			
<b>PASIVOS:</b>			
Cuentas por pagar	7	RD\$ 1,101,671	RD\$ 1,627,083
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		874,257	1,120,347
Arrendamientos cobrados por anticipado	1h	<u>15,686,782</u>	<u>13,892,709</u>
Total pasivos corrientes		17,662,710	16,640,139
DEPÓSITOS POR PAGAR	1f	<u>10,448,204</u>	<u>11,302,721</u>
Total pasivos		28,110,914	27,942,860
<b>VALOR NETO DEL FONDO:</b>	8		
Aportes iniciales		692,972,000	692,972,000
Valor pagado en exceso		29,241,331	29,241,331
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>303,491,539</u>	<u>201,211,874</u>
Valor neto del Fondo		<u>1,025,704,870</u>	<u>923,425,205</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>RD\$ 1,053,815,784</u>	<u>RD\$ 951,368,065</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 2020 Y 2019

(Expresados en Pesos Dominicanos)

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>INGRESOS OPERACIONALES:</b>			
Ingresos por arrendamientos	1h	RD\$ 64,358,493	RD\$ 65,975,405
Otros ingresos operacionales	1h	4,759,471	5,976,767
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	1f,5	<u>72,531,247</u>	<u>55,781,791</u>
Total de ingresos operacionales		141,649,211	127,733,963
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>			
Comisión por administración	7	(12,090,166)	(10,985,923)
Gastos administrativos de inmuebles		(10,571,532)	(11,196,711)
Gastos administrativos del Fondo		(3,885,826)	(14,616,198)
Gastos por servicios profesionales		(1,799,715)	(2,437,924)
Ganancia cambiaria - Neta		6,733,576	948,372
Gastos operativos del Fondo		<u>(108,437)</u>	<u>(447,286)</u>
Total de gastos operacionales		(21,722,100)	(38,735,670)
<b>INGRESOS FINANCIEROS:</b>			
Intereses sobre activos financieros	1h	1,831,996	5,063,223
Amortización prima instrumentos financieros			(1,174)
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		1,831,996	7,111,895
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		121,759,107	96,110,188
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1j		
UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>RD\$ 121,759,107</u>	<u>RD\$ 96,110,188</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 2020 Y 2019**  
(Expresados en Pesos Dominicanos)

	<b>Aportes Iniciales</b>	<b>Valor Pagado en Exceso</b>	<b>Otras Reservas</b>	<b>Rendimientos Pendientes de Distribuir</b>	<b>Total Valor Neto del Fondo</b>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	RD\$692,972,000	RD\$29,241,331	RD\$ 1,977,736	RD\$139,341,475	RD\$ 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	692,972,000	29,241,331		201,211,874	923,425,205
Dividendos declarados (Nota 8)				(19,479,442)	(19,479,442)
Utilidad neta				121,759,107	121,759,107
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	<u>RD\$692,972,000</u>	<u>RD\$29,241,331</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$ 303,491,539</u>	<u>RD\$1,025,704,870</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 2020 Y 2019

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2020	2019
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Utilidad del período		RD\$ 121,759,107	RD\$ 96,110,188
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto utilizado en (provisto por) actividades de operación:			
Intereses devengados		(1,831,996)	(5,063,223)
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	5	(72,531,247)	(55,781,791)
Amortización prima en descuento instrumentos financieros con cambio en patrimonio			1,174
Movimientos en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar		3,555,436	(2,268,800)
Aumento en otros activos		(62,845,363)	(2,107,746)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		(525,412)	368,094
Aumento en arrendamientos cobrados por anticipado		1,794,073	743,228
(Disminución) aumento en depósitos por pagar		(845,517)	527,916
(Disminución) aumento en acumulaciones y otras cuentas por pagar		(246,090)	646,709
Efectivo por las operaciones		(11,717,009)	33,175,749
Intereses cobrados		2,009,765	4,844,813
Flujos de efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		(9,707,244)	38,020,562
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(21,609,848)	
Venta de instrumentos financieros con cambio en valor neto del fondo			30,499,686
Movimiento de instrumentos financieros a costo amortizado, neto		(15,223,629)	7,205,002
Flujos netos de efectivo (utilizado en) provisto por actividades de inversión		(36,833,477)	37,704,688
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Dividendos pagados en efectivo		(19,479,442)	(43,636,489)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		(19,479,442)	(43,636,489)
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		(66,029,163)	32,088,761
EFECTO DE VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		315,446	98,846
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO		78,636,223	46,448,616
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO		RD\$ 12,922,506	RD\$ 78,636,223

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 2020 Y 2019

(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 2021. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General Ordinaria de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

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

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

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

**Saldos y Transacciones en Monedas Extranjeras** - Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo. El Fondo registra sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, para determinar su situación financiera y el resultado de sus actividades, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos monetarios en moneda extranjera a la tasa de cierre del ejercicio.

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

- a. **Uso de Estimados** - La preparación de los estados financieros del Fondo requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y utilice supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las áreas significativas de estimación y supuestos críticos en la aplicación de políticas contables que tienen mayor impacto en las cantidades registradas en los estados financieros incluyen el valor razonable estimado de las propiedades de inversión (ver Nota 1f) 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 2020, 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 Proveedora 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. **Otros Activos** – El Fondo posee propiedades que están en proceso de transferencia de titularidad, al 31 de diciembre de 2020, las cuales son valuadas a su valor razonable. Estas propiedades han sido clasificadas por la entidad como derecho de usufructo de bienes inmuebles, dado que representa la cesión por parte del propietario de los derechos a percibir los ingresos por arrendamiento hasta tanto la entidad posea los títulos de propiedad a nombre del Fondo, lo cual tardan en promedio 3 meses en obtener la titularidad.

h. **Reconocimiento de Ingresos** -

- **Ingresos por Arrendamiento** - Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo, excepto los ingresos mínimos que surgen del arriendo de propiedad de inversión, los que son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado en 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.

- i. **Dividendos por Pagar** - Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por las rentas recibidas de los activos que forman parte del Fondo; y, en segundo lugar, la plusvalía que podrían generar los mismos activos a través del tiempo. El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente 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.

- j. **Impuestos por Pagar** - Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según se indica en la Ley 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada de impuestos para fines informativos.

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

- k. **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.

I. **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 IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1º de enero de 2020.

- *Impacto Inicial de la Aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IRS 9, IAS 39, y la IFRS 7)* - En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el período de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

Estas modificaciones no son relevantes para El Fondo dado que no aplica contabilidad de cobertura a su exposición a tasas de interés de referencia.

- *Impacto Inicial por las Concesiones Aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 Debido a Temas Relacionados con COVID-19* - En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

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

- El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y

- No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de Materialidad - La Compañía ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición "material" en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de "oscurecer" la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de "podrían influenciar" a "razonablemente se espera que puedan influenciar".

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

- m. **Normas IFRS Nuevas y Modificadas que Aún No son Efectivas** - En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. *Modificaciones Anuales a las Normas IFRS 2018-2020* - Las modificaciones anuales incluyen la modificación a cuatro normas.

- IFRS 9 - Instrumentos Financieros - La modificación aclara que al aplicar la prueba del "10%" para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la Entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1° de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

- IFRS 16 - Arrendamientos - Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

## 2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Efectivo en bancos:		
En pesos dominicanos	RD\$ 8,810,610	RD\$ 1,587,276
En monedas extranjeras	<u>4,111,896</u>	<u>77,048,947</u>
Total	<u>RD\$ 12,922,506</u>	<u>RD\$ 78,636,223</u>

## 3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los instrumentos financieros a costo amortizado corresponden a certificados financieros en entidades financieras nacionales por el monto de RD\$44,461,315, incluyendo US\$764,383 (2019: RD\$29,237,686, incluyendo US\$171,098) 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 0.78%% (2019: 2.25%) para certificados en dólares, y para el 2019 una tasa de 7.25% para certificados en pesos dominicanos. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo pendiente de intereses por cobrar asciende a RD\$40,641, incluyendo US\$699, para el 2020 y RD\$218,410, incluyendo US\$512 para el 2019.



#### 4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cientes	RD\$ 1,668,431	RD\$ 5,223,867
Menos: Estimación para cuentas incobrables		
Total	<u>RD\$ 1,668,431</u>	<u>RD\$ 5,223,867</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 2020 y 2019, la gerencia estima que dichos saldos no presentan problemas de recuperación.

#### 5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Terrenos y edificios	RD\$907,329,275	RD\$817,652,572
Equipos (a)	<u>14,792,882</u>	<u>10,821,705</u>
Total	<u>RD\$922,122,157</u>	<u>RD\$828,474,277</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>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo inicial	RD\$828,474,277	RD\$774,551,832
Adiciones	21,609,848	
Retiros	(493,215)	(1,859,346)
Plusvalía sobre revaluación de propiedades	12,535,857	14,197,031
Efecto de las diferencias en tipo de cambio de moneda extranjera	<u>59,995,390</u>	<u>41,584,760</u>
Total	<u>RD\$922,122,157</u>	<u>RD\$828,474,277</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 2020, fue determinado a través de una valuación realizada de cara al cierre por Tasaciones Exactas SRL, valuadores independientes de la Entidad. Tasaciones Exactas SRL, son miembros del Instituto de Tasadores Dominicanos y cuentan con las competencias apropiadas y experiencias reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en el enfoque de mercado comparado, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares

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

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

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

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

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
2020 Edificio 1	284,396,151	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts <sup>2</sup>	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado, mayor será el valor razonable
2020 Edificio 2	637,726,006	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts <sup>2</sup>	
2019 Edificio 1	261,398,848	Precios comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts <sup>2</sup>	
2019 Edificio 2	567,075,429	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\$64,358,493, para 2020 (RD\$65,975,405 para 2019). Los gastos de operación directamente relacionados a las propiedades de inversión fueron por RD\$10,571,532, para 2020.

## 6. OTROS ACTIVOS

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Otros activos (a)	<u>RD\$ 72,741,375</u>	<u>RD\$ 9,796,012</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2020 los otros activos incluyen el monto de RD\$72,741,375, correspondiente al derecho de usufructo por un período de 7 años celebrado con OZ Consulting, en fecha 7 de febrero de 2020, por un monto de US\$1,250,000, por el inmueble identificado como " Unidad Funcional ECOV-1001, identificado como 400413305731: ECOV1001, matrícula No 0100330874 del Condominio Edificio Corporativo OV, ubicado en el Distrito Nacional, Av. Gustavo Mejia Ricart, ubicado en el nivel 10, destinado a oficina con una superficie de 409.54 metros cuadrados".

## 7. CUENTAS POR PAGAR

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cuentas por pagar honorarios	RD\$ 996,312	RD\$ 402,429
Comisiones por pagar administradora (a)	<u>105,359</u>	<u>1,224,654</u>
Total	<u>RD\$ 1,101,671</u>	<u>RD\$ 1,627,083</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 2020, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$12,090,166 (2019: RD\$10,985,923) 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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, el valor neto por cuota del Fondo asciende a RD\$1,480.15 y RD\$1,332.55 para un patrimonio total ascendente a RD\$1,025,704,870 y RD\$923,368,205 respectivamente.

**Valor Pagado en Exceso** - Al 31 de diciembre de 2020 y 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 2020, no hubo aportes.

**Rendimientos Pendientes de Distribuir** - Corresponde a los rendimientos generados por el Fondo que, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no han sido distribuidos a los aportantes. Al 31 de diciembre de 2020, el monto de dichos rendimientos asciende a RD\$303,491,539 (2019: RD\$201,211,874)

**Dividendos Declarados** - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por un importe ascendente a RD\$19,479,442 (2019: RD\$34,239,789) de los cuales fueron pagados en efectivo la totalidad.

## 9. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

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

### **Compromisos**

- a. El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$238,208 y RD\$759,864, 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, 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>2020</b>	<b>2019</b>
Efectivo y equivalente de efectivo:		
Fitch Ratings A+	RD\$ 7,267,152	RD\$ 76,793,272
Fitch Ratings AA+	<u>5,655,354</u>	<u>1,842,951</u>
	12,922,506	78,636,223
Instrumentos financieros a costo amortizado:		
Fitch Ratings A+	44,461,315	RD\$ 29,237,686
Otras cuentas por cobrar:		
No tiene calificación crediticia (a)	<u>1,668,431</u>	<u>5,223,867</u>
	<u>1,668,431</u>	<u>5,223,867</u>
	<u>RD\$ 59,052,252</u>	<u>RD\$ 113,097,776</u>

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

**Riesgo de Liquidez** - El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con sus pasivos financieros. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
Cuentas por pagar	RD\$ (1,101,671)					RD\$ (1,101,671)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	(874,257)					(874,257)
Depósitos por pagar	<u>(225,144)</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$ (1,516,118)</u>	<u>RD\$ (5,430,910)</u>	<u>RD\$ (8,514,610)</u>	<u>(15,686,782)</u>
Total	<u>RD\$ (2,201,072)</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$ (1,516,118)</u>	<u>RD\$ (5,430,910)</u>	<u>RD\$ (8,514,610)</u>	<u>RD\$ (17,662,710)</u>
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>

**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>2020</b>	<b>2019</b>
Activos:		
Efectivo en caja y bancos	US\$ 70,757	US\$ 1,456,441
Instrumentos financieros a costo		
Amortizado	764,383	171,098
Otras cuentas por cobrar	<u>17,648</u>	<u>98,746</u>
	852,788	1,726,285
Pasivos:		
Cuentas por pagar a proveedores	(15,765)	(6,275)
Arrendamientos cobrados por anticipado	(269,935)	(262,611)
Depósitos por pagar	<u>(179,791)</u>	<u>(213,653)</u>
Posición activa neta	<u>US\$ 387,297</u>	<u>US\$ 1,243,746</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 -*

<b>Aumento (Disminución) en la Tasa US\$</b>	<b>Efecto en la Utilidad antes de Impuesto</b>
+5%	RD\$ 1,125,351
-5%	RD\$ (1,125,351)

**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 2020, el Fondo mantiene instrumentos a tasas de intereses fijas por lo que está expuesto al riesgo de interés para el dinero en efectivo. Al 31 de diciembre, el análisis de sensibilidad por el riesgo de tasa de interés es el siguiente:

Riesgo de Tipo de Interés –

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

## 10. OTRAS REVELACIONES

**Pandemia COVID-19** - Durante el primer semestre de 2020 el Coronavirus (COVID-19) se extendió por todo el mundo, por lo que la Organización Mundial de la Salud (OMS) la declaró una pandemia, generando el cierre de cadenas de producción y suministro e interrumpiendo el comercio internacional, lo cual provocó una desaceleración económica global que está afectando a diversas industrias. Las autoridades mundiales han adoptado, entre otras medidas, el cierre temporal de establecimientos y el confinamiento preventivo obligatorio de personas en diversas zonas, generando que empleados, proveedores, y clientes no puedan realizar sus actividades normalmente.

Durante el año 2020, esta situación fue monitoreada a diario por la Sociedad Administradora del Fondo para evaluar los efectos adversos que pudiesen generarse en los resultados de sus operaciones, de su situación financiera y de su liquidez, y tomar todas las medidas oportunas que permitieran minimizar los impactos negativos que se derivasen de esa situación.

En el caso de nuestros fondos inmobiliarios y los inmuebles propiedad de estos, se tomaron medidas para proteger los niveles de ocupación y brindar ayuda a nuestros inquilinos en los momentos más difíciles. No obstante, como resultado de la baja en el turismo (siendo la industria que atienden la mayoría de los inquilinos de nuestros inmuebles Nautilus y Downtown Mall Punta Cana), los niveles se vieron afectados pese a nuestros mejores esfuerzos. De manera puntual se destaca:

**Edificio Nautilus Punta Cana** - En el mes de abril de 2020, se tomaron medidas concesionarias con los inquilinos que conllevaban el aplazamiento de las facturaciones de los 3 meses subsecuentes y un acuerdo de pago donde estos montos se amortizarían durante el último trimestre de 2020, y el primer semestre de 2021. Posteriormente, y en vista de que la situación sanitaria y económica se encontraba aún en deficiencia, las concesiones incorporaron descuentos de hasta un 50% sobre el monto facturado. A pesar de todos estos esfuerzos, el mes de octubre vio una baja importante en la ocupación del inmueble, que inició el 2020, con un 100% y se sitúa actualmente en un 28%.

A manera particular se destacan la salida de los inquilinos Taino Gift Shop (empresa dedicada a la operación de un Gift Shop sustentado en la visita de turistas con excursiones programadas por tour operadores), Canopy Adventures (empresa dedicada a la operación de excursiones utilizando vehículos a motor Jeep) y KR Fitness (empresa dedicada a la impartición de clases de artes marciales para niños).

Con la reciente reactivación de la economía, la sociedad administradora ha enfocado sus esfuerzos en trabajar para la colocación de los espacios disponibles en este inmueble.

Inquilino	Industria	Servicio que ofrece
TUI DOMINICANA	TURISMO	TOUR OPERADOR
CONNECT TRAVEL	TURISMO	TOUR OPERADOR

**Edificio Equinox** - Al igual que con el Nautilus, se tomaron en este inmueble medidas concesionarias, enfocadas sobretodo en uno de los inquilinos de este inmueble, el cual, por su actividad de negocio, fue el único que vio su operatividad realmente afectada por la crisis (los demás inquilinos son entidades gubernamentales tanto locales como extranjeras). Se resalta el caso particular del inquilino Spatium, el cual, a pesar de las medidas concesionarias de aplazamiento de las facturaciones y los descuentos otorgados, se vieron en la necesidad de cesar por completo sus operaciones y entregar el espacio. Como resultado, la ocupación de este inmueble se redujo de un 100% a inicios de 2020, a un 87% en la actualidad. Con la reciente reactivación de la economía, la sociedad administradora ha enfocado sus esfuerzos en trabajar para la colocación de los espacios disponibles en este inmueble.

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

## 11. GESTIÓN DE RIESGOS DE CAPITAL

La Sociedad Administradora gestiona el capital del Fondo, de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones del Fondo, como se indica en prospecto del Fondo.

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

\*\*\*\*\*