

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA
INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR**

Estados financieros

31 de diciembre de 2023

(Con el informe de los auditores independientes)



KPMG Dominicana, S. A.
RNC 1-01025913
E do-fmkpmg@kpmg.com

Oficina en Santo Domingo
Av. Winston Churchill
Acrópolis Center, piso 2300
Apartado Postal 1467
T (809) 566-9161

Oficina en Santiago
Av. Bartolomé Colón, núm. 212
Plaza Texas, Los Jardines Metropolitanos
Apartado Postal 51000
T (809) 583 4066

Informe de los auditores independientes

A los Aportantes del:
Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular (el Fondo), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, así como los estados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo y de flujos de efectivo por año terminado en esa fecha y las notas, que comprenden un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de 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 la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

(Continúa)

Valor razonable de las propiedades de inversión (véase las notas 6.6 y 12 a los estados financieros que se acompañan)

Asunto clave de auditoría

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es un asunto clave de la auditoría, debido a la naturaleza de los cálculos, los juicios y análisis de la gerencia y la importancia de esta estimación en relación con las propiedades de inversión y los resultados del período. Las propiedades de inversión representan el 82% del total de los activos del Fondo.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión y su correspondiente contabilización, incluyó lo siguiente:

- ◆ Obtuvimos el cálculo del valor razonable de la propiedad de inversión realizado por el Fondo.
- ◆ Con la asistencia de un perito tasador independiente con experiencia en el sector, el cual fue contratado por KPMG, observamos la razonabilidad de: las variables financieras y no financieras, utilizadas para la determinación del valor razonable, así como la validación del monto asignado como valor razonable para la propiedad de inversión y que fue determinado por la gerencia del Fondo.
- ◆ Observamos que la metodología utilizada por el Fondo en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sea una de las metodologías establecidas por las NIIF.
- ◆ Comparamos los montos resultantes de nuestra evaluación del valor razonable con los montos reconocidos en resultados y con el valor en libros de las propiedades de inversión.

Otra información

La administración del Fondo es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el informe de gestión anual, pero no los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría. Se espera que la información en el informe de gestión anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

(Continúa)

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error material.

Cuando leamos el contenido del informe de gestión 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.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno del Fondo en relación con los estados financieros

La administración del Fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, así como del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales 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 un negocio en marcha y revelar, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa razonable.

Los encargados del gobierno del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de la información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros, considerados en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, así como emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse razonablemente que influya en las decisiones económicas que los usuarios toman, con base en los estados financieros.

(Continúa)

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

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o la anulación del control interno.
- ◆ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito 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 del Fondo.
- ◆ Evaluamos que las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones presentadas por la administración.
- ◆ Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes 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 pudieran ocasionar 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 la información revelada 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 del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificada y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fondo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

(Continúa)

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno del Fondo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría, a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe, porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.



Registro en la SIMV núm. SVAE-001



CPA Giovanna Angélica Portillo Rodríguez
Registro en el ICPARD núm. 17285
Socio a cargo de la auditoría

18 de abril de 2024

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

| <u>Activos</u> | <u>Nota</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Activos circulantes: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 8, 18 | 2,216,764 | 1,160,435 |
| Arrendamientos por cobrar | 18 | 44,921 | 48,625 |
| Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados | 10, 11, 18 | 7,692,924 | 7,878,594 |
| Otros activos | 14 | <u>36,096</u> | <u>28,766</u> |
| Total de activos circulantes | | 9,990,705 | 9,116,420 |
| Activos no circulantes - | | | |
| propiedades de inversión | 12 | <u>47,003,167</u> | <u>45,491,540</u> |
| Total de activos | | <u>56,993,872</u> | <u>54,607,960</u> |
| <u>Pasivos y activos netos atribuibles a los aportantes Fondo</u> | | | |
| Pasivo circulante: | | | |
| Acumulaciones por pagar y otros pasivos | 9, 15 | 735,932 | 754,684 |
| Pasivos no circulantes: | | | |
| Depósitos recibidos de clientes | 13, 18 | 558,515 | 524,198 |
| Ingresos diferidos | 13, 18 | <u>142,335</u> | <u>168,118</u> |
| Total pasivos no circulantes | | <u>700,850</u> | <u>692,316</u> |
| Total de pasivos | | 1,436,782 | 1,447,000 |
| Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo: | | | |
| Cuotas de participación | 16 | 50,000,000 | 50,000,000 |
| Prima en emisión de cuotas de participación | 16 | 797,894 | 797,894 |
| Beneficios acumulados | 16 | <u>4,759,196</u> | <u>2,363,066</u> |
| Total de activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo | | <u>55,557,090</u> | <u>53,160,960</u> |
| Total de pasivos y activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo | | <u>56,993,872</u> | <u>54,607,960</u> |

Las notas en las páginas 1 a 41 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

| | <u>Nota</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Ingresos operacionales: | | | |
| Arrendamientos | 13 | 3,701,594 | 3,206,255 |
| Ingreso por reembolso de pólizas de seguro | | 34,107 | 24,985 |
| Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión | 12 | <u>1,511,627</u> | <u>748,699</u> |
| Total de ingresos operacionales | | 5,247,328 | 3,979,939 |
| Gastos operacionales: | | | |
| Comisión por administración | 9, 17 | 808,961 | 787,715 |
| Comisiones por intermediación y mantenimiento | 17 | 47,169 | 43,063 |
| Servicios profesionales | | 42,856 | 62,086 |
| Otros | | <u>166,289</u> | <u>81,145</u> |
| Total de gastos operacionales | | <u>1,065,275</u> | <u>974,009</u> |
| Beneficio en operaciones | | 4,182,053 | 3,005,930 |
| Ingresos (costos) financieros, neto: | | | |
| Ingresos por intereses calculado utilizando el método de interés efectivo | 8 | 20,795 | 83,302 |
| Gastos de interés | | (26,211) | (24,168) |
| Ganancia neta proveniente de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados | 10, 11 | 547,896 | 348,582 |
| Pérdida neta en cambios de moneda extranjera | 18 | <u>(403)</u> | <u>(11,513)</u> |
| Ingresos financieros, neto | | <u>542,077</u> | <u>396,203</u> |
| Beneficio neto | 16 | <u><u>4,724,130</u></u> | <u><u>3,402,133</u></u> |

Las notas en las páginas 1 a 41 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Estados de cambios en el activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

| | <u>Nota</u> | <u>Cuotas de participación</u> | <u>Prima en emisión de cuota de participación</u> | <u>Beneficios acumulados</u> | <u>Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo</u> |
|---|-------------|--------------------------------|---|------------------------------|---|
| Saldos al 1ro. de enero de 2022 | | 50,000,000 | 797,894 | 1,288,933 | 52,086,827 |
| Transacciones con los cuotahabientes del Fondo - dividendos pagados | 16 | - | - | (2,328,000) | (2,328,000) |
| Beneficio neto | 16 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3,402,133</u> | <u>3,402,133</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | | 50,000,000 | 797,894 | 2,363,066 | 53,160,960 |
| Transacciones con los cuotahabientes del Fondo - dividendos pagados | 16 | - | - | (2,328,000) | (2,328,000) |
| Beneficio neto | 16 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>4,724,130</u> | <u>4,724,130</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | | <u>50,000,000</u> | <u>797,894</u> | <u>4,759,196</u> | <u>55,557,090</u> |

Las notas en las páginas 1 a 41 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

| | <u>Nota</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Flujos de efectivo por las actividades de operación | | | |
| Cobros recibidos de arrendamientos | | 3,711,885 | 3,131,648 |
| Depósitos recibidos | | 9,843 | 69,068 |
| Adquisición de propiedades de inversión | | - | (4,480,000) |
| Adquisición de inversiones | | - | (6,873,055) |
| Disposición de inversiones | | 333,071 | 4,960,812 |
| Intereses cobrados | | 421,290 | 395,005 |
| Pagos realizados a proveedores y otros | | <u>(1,091,760)</u> | <u>(929,577)</u> |
| Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación | | <u>3,384,329</u> | <u>(3,726,099)</u> |
| Flujos de efectivo usado en por las actividades de financiamiento - dividendos pagados | 16 | <u>(2,328,000)</u> | <u>(2,328,000)</u> |
| Aumento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes de efectivo | | 1,056,329 | (6,054,099) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | <u>1,160,435</u> | <u>7,214,534</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | | <u>2,216,764</u> | <u>1,160,435</u> |

Las notas en las páginas 1 a 41 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

1 Entidad que informa

El Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular (en adelante, “el Fondo”) es un fondo de inversión cerrado domiciliado y constituido bajo las leyes de República Dominicana. La dirección de su oficina es la Torre Corporativa Hábitat Center, local 1001, av. Winston Churchill, esq. calle Paseo de los Locutores, ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana. El Fondo inició sus operaciones el 9 de octubre de 2017 con una duración de 10 años que vencen el 9 de octubre de 2027.

Las actividades del Fondo son administradas por Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A., (en adelante, “la Administradora”); consecuentemente, el Fondo no tiene empleados, activos fijos o arrendamientos de espacios, debido a que estos costos son cubiertos por la Administradora, como parte de los costos de administración y cargado al Fondo a través de la comisión por administración.

La Administradora fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (en lo adelante, “SIMV”) con el No. SIVAF-007, mediante la Segunda Resolución expedida el 3 de diciembre de 2013.

La SIMV certificó la inscripción en el Registro de Mercado de Valores y Productos del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular con el No. SIVFIC-017, autorizado mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores expedida el 27 de septiembre de 2016. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en lo adelante, “BVRD”) bajo el No. BV1708-CP0011. Asimismo, están registradas en CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. (en adelante, “CEVALDOM”), con el cual se tienen contratados los servicios de custodia, registro, transferencia, compensación y liquidación de valores.

El objetivo del Fondo es conservar el capital de los activos del fondo de inversión y generar rendimientos para sus aportantes, sean éstos personas físicas o jurídicas, con apego al principio de distribución de riesgos. En este sentido, el Fondo busca invertir en un portafolio diversificado, compuesto por bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener plusvalías provenientes de su venta. El Fondo busca reducir el riesgo del negocio inmobiliario, evitando la concentración geográfica de un sólo proyecto, o por tamaño de estos. El Fondo busca priorizar la inversión en aquellos inmuebles que sean utilizables por el mayor número de agentes económicos, provenientes de distintas áreas de la economía.

El Fondo debe cumplir con las siguientes reglas al momento de realizar sus actividades:

- ◆ Sólo podrá invertir hasta un 20 % del portafolio de inversión en certificados financieros en entidades de intermediación financiera local o en valores de oferta pública.
- ◆ No podrá poseer menos del 80 % del portafolio de inversión en activos inmobiliarios, esto es, bienes inmuebles y/o documentos que representen usufructo sobre bienes inmuebles, terrenos y/o concesiones administrativas, en conjunto y de acuerdo con la política de inversión detallada en el Reglamento Interno del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

2 Base de contabilidad

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La emisión de los estados financieros fue aprobada por la administración del Fondo en fecha 17 de abril de 2024. La aprobación final de estos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea de Aportantes.

Los estados financieros del Fondo se preparan sobre la base de negocio en marcha, ya que la gerencia está consciente de que el Fondo tiene recursos adecuados para continuar como negocio en marcha en el futuro previsible. Al realizar esta evaluación, la gerencia ha considerado varias informaciones, incluidas proyecciones de rentabilidad, requerimientos estatutarios de capital y necesidades de financiamiento, según se hayan considerado relevantes.

3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares estadounidenses (USD), que es la moneda funcional del Fondo.

La moneda funcional es la moneda principal en el ambiente económico en el cual el Fondo opera. Si los indicadores del principal ambiente económico son mixtos, la gerencia utiliza el juicio para determinar la moneda funcional que representa más fielmente el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes. La adopción del dólar estadounidense (USD) como moneda funcional se fundamentó en que los precios de arrendamientos están denominados y pactados en dicha moneda, las emisiones de valores del Fondo, las compras de propiedades de inversión y la contratación de servicios están establecidos en dólares estadounidenses (USD) y los flujos de efectivo de sus actividades relevantes ocurren en dólar estadounidense (USD).

4 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la administración realice juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad del Fondo y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estimados y supuestos subyacentes son revisados de forma continua. Las revisiones de los estimados son reconocidas de forma prospectiva.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.1 Juicios

La información sobre los juicios realizados al aplicar políticas contables que tienen los efectos más significativos sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe más abajo.

4.1.1 Arrendamientos

Determinación del plazo del arrendamiento

El Fondo determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

Como arrendador, el Fondo celebra acuerdos de arrendamiento que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones son generalmente ejercitables después de un período inicial de uno a dos años. En la fecha de inicio, el Fondo determina si el arrendatario es razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento o no rescindir el arrendamiento. Para realizar este análisis, el Fondo toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos del mercado, cualquier diferencia significativa de inversiones realizadas por el arrendatario en la propiedad, costos relacionados con la terminación del arrendamiento e importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario. En muchos casos, el Fondo no identifica evidencia suficiente para cumplir con el nivel requerido de certeza.

Clasificación de las propiedades arrendadas - el Fondo como arrendador

El Fondo ha celebrado arrendamientos de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. El Fondo ha determinado en base a una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, como el plazo del arrendamiento que no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento que no representan sustancialmente todo el valor razonable de la propiedad comercial, que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de esta propiedad de inversión y representa los contratos como arrendamientos operativos.

4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos al 31 de diciembre de 2023, que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos durante el próximo año, se presenta en las siguientes notas:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos (continuación)

- ◆ Nota 12 - Propiedades de inversión; determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.
- ◆ Notas 10 y 18 – Inversiones en instrumentos a valor razonable con cambios en resultados; determinación del valor razonable de estas inversiones sobre la base de supuestos observables significativos.
- ◆ Nota 18 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales: supuestos claves para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

4.3 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas de contabilidad y revelaciones del Fondo requieren la medición de los valores razonables, principalmente de activos y pasivos financieros como no financieros.

El Fondo tiene establecido un marco general de control con respecto a la medición de los valores razonables. El Fondo tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores de nivel 3.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fondo utiliza datos del mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivado de los precios).
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo se pueden clasificar en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica, en su totalidad, en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.3 Medición de los valores razonables (continuación)

El Fondo reconoce la transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa, durante el cual ocurrió el cambio.

En las siguientes notas se incluye más información sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- ◆ Nota 12 - Propiedades de inversión.
- ◆ Nota 18 - Instrumentos financieros: Valores razonables y gestión de riesgos.

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las siguientes partidas, las cuales son medidas en una base alternativa a la fecha de cada reporte:

| <u>Rubro</u> | <u>Base de medición</u> |
|---|-------------------------|
| Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados | Valor razonable |
| Propiedades de inversión | Valor razonable |

6 Políticas contables materiales

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables materiales a todos los años presentados en estos estados financieros.

6.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidenses (USD), utilizando la tasa de cambio vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son reconvertidos a dólares estadounidenses (USD) a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que son medidos al valor razonable en moneda extranjera también se convierten a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte.

Las diferencias en moneda extranjera que surgen en la conversión se reconocen como ganancia o pérdida, neta en cambio de moneda extranjera, a excepción de aquellas que surgen de los instrumentos financieros medidos al valor razonable, las cuales son reconocidas como componente del ingreso neto de los instrumentos al valor razonable con cambios en resultados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.2 Ingresos****Por arrendamientos**

El Fondo genera ingresos como arrendador en arrendamientos operativos, los cuales no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales de las propiedades de inversión.

Los ingresos por arrendamientos provenientes de arrendamientos operativos de propiedades de inversión se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento y son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y organización de los arrendamientos operativos se reconocen como gastos a lo largo del plazo de arrendamiento sobre la misma base del ingreso por arrendamiento.

Los incentivos por arrendamientos que son pagados o serán pagados al arrendatario son deducidos de los pagos por arrendamiento. Sobre esta base, los incentivos por arrendamientos son reconocidos como una reducción del ingreso por arrendamiento sobre una base de línea recta durante el plazo de este. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier plazo adicional para el cual el arrendatario tiene la opción de continuar el arrendamiento, donde al inicio del arrendamiento el Fondo está razonablemente seguro de que el arrendatario ejercerá esa opción.

Los montos recibidos de los inquilinos para terminar los arrendamientos o para compensar las dilapidaciones se reconocen en el estado de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

Los alquileres pagados por anticipado por los clientes se reconocen inicialmente como pasivos y posteriormente son reconocidos como ingresos, en la medida en que el servicio de alquiler relacionado se les haya ofrecido.

Por reembolsos de pólizas de seguro

Los ingresos por reembolsos de pólizas de seguro comprenden las pólizas de seguro del Complejo Scotiabank Winston Churchill pagadas por el Fondo y facturadas al cliente para su reembolso. Estos ingresos de acuerdo con la tarifa establecida en el contrato son reconocidos de forma lineal a lo largo del plazo de los arrendamientos.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.3 Ingresos y costos financieros

Los ingresos y costos financieros presentados en el estado de resultados comprenden los intereses sobre los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado y calculados sobre la base del interés efectivo.

La tasa de interés efectiva es calculada en el reconocimiento inicial de un instrumento financiero como la tasa que descuenta exactamente todos los flujos de efectivo estimados futuros que se van a pagar o a recibir durante la vida esperada del instrumento financiero al:

- ♦ Valor en libros del activo financiero.
- ♦ Costo amortizado de un pasivo financiero.

Al calcular los ingresos y gastos por intereses se aplica la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo; sin embargo, para los activos financieros que han tenido deterioro crediticio, posterior al reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo ya no tiene problemas crediticios, el cálculo de los ingresos por intereses vuelve a la base bruta.

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fondo y que los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad.

Ganancia (pérdida) neta proveniente de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados.

Los ingresos financieros comprenden las ganancias (pérdidas) netas provenientes de inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados, las diferencias entre el valor razonable y su valor en libros, las ganancias y pérdidas en ventas, los cambios en los valores razonables realizados y no realizados y los ingresos por intereses.

Ganancia (pérdida) por ventas de inversiones

Los ingresos por ventas de inversiones son medidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Estos son registrados por el método de lo devengado cuando el cliente asume el riesgo del instrumento, el cobro es probable, existe evidencia persuasiva de un acuerdo y los precios de ventas son fijos y determinables.

Los intereses ganados sobre las inversiones se reconocen utilizando el método de interés simple.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.3 Ingresos y costos financieros (continuación)

Ganancia (pérdida) por ventas de inversiones (continuación)

Las ganancias y pérdidas en cambio de monedas extranjeras son presentadas compensando los montos correspondientes como ingresos o costos financieros, dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida neta.

6.4 Gastos por comisiones

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que los servicios de administración son recibidos. Esta comisión es determinada aplicando un porcentaje de hasta un 1.5 % anual y es calculado sobre la base del patrimonio neto diario del Fondo.

6.5 Impuesto sobre la renta

Bajo el sistema tributario actual el Fondo no está sujeto al impuesto sobre la renta (ISR) según se indica en la Norma 05-13 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y en la Ley No. 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 Anual de Impuestos Sobre la Renta (IR2) a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

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.

6.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo se reconocen como gastos en el año en que incurrir.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable, el cual refleja las condiciones de mercado del activo a las fechas de los estados de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del año en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del año en que ocurren.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.7 Instrumentos financieros

6.7.1 Reconocimiento y medición inicial

Los arrendamientos por cobrar se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los demás activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

Una cuenta por cobrar por arrendamientos sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

6.7.2 Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que el Fondo cambie su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso, todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las condiciones siguientes y no está medido al valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros (continuación)***

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fondo puede realizar una elección irrevocable en este momento, de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado, tal como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que, de otra manera, cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo, se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a un nivel de cartera, debido a que esto refleja la manera en que se gestiona el negocio y en el que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- ◆ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- ◆ Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y se informa a la administración del Fondo.
- ◆ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo) y cómo se gestionan esos riesgos.
- ◆ Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por modelo), si la compensación se basa en el valor razonable de los activos administrados o en los flujos de efectivo contractuales recaudados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros - evaluación del modelo de negocio (continuación)***

- ♦ La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad futura de ventas.

Las transferencias de activos financieros a terceros que no califican para la baja en cuentas, no se consideran como ventas para este propósito de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos financieros del Fondo.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o se administran, y cuyo desempeño se evalúa sobre una base del valor razonable, se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos del principal e intereses

Para los fines de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito asociado con el monto principal pendiente durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de beneficio.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son sólo pagos de capital e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que podría cambiar el calendario o el monto de flujos de efectivo contractuales de manera que no cumplirían con esta condición. Al hacer esta evaluación el Fondo considera:

- ♦ Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- ♦ Términos que podrían ajustar la tasa del cupón contractual, incluyendo las características de tasa variable.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos del principal e intereses (continuación)***

- ◆ Características de pago anticipado y prórroga.
- ◆ Términos que limitan la reclamación del Fondo a los flujos de efectivo de activos específicos (por ejemplo: características sin recursos).

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados del capital e intereses sobre el monto principal pendiente, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada, se considera consistente con este criterio, si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas***Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados***

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los resultados.

Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro, se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas***

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar o es un derivado como tal en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

6.7.3 Baja en cuentas***Activos financieros***

El Fondo da de baja en cuentas a un activo financiero cuando:

- ◆ Expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero; o
- ◆ Cuando transfiere los derechos a recibir de flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que:
 - Transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero; o
 - El Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y no retiene el control sobre los activos transferidos.

El Fondo realiza transacciones mediante las cuales transfiere activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos transferidos. En estos casos, los activos transferidos no se dan de baja.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Instrumentos financieros (continuación)****6.7.3 Baja en cuentas (continuación)***Pasivos financieros*

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas, canceladas o expiran. El Fondo también da de baja un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos no transferidos en efectivo o pasivos asumidos) es reconocida en los resultados.

6.7.4 Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, solamente cuando el Fondo tiene un derecho que puede ejercer legalmente para compensar los importes y tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

6.8 Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo**6.8.1 Cuotas de participación**

Las cuotas de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas cuotas de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

6.8.2 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los aportantes del Fondo es reconocida como un pasivo en sus estados financieros en el período que estos son aprobados por el Comité de Inversiones del Fondo. Según el reglamento interno del Fondo, el Comité de Inversiones debe evaluar si existen las condiciones de liquidez para aprobar la distribución de dividendos a sus aportantes de forma trimestral.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.8 Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo (continuación)****6.8.2 Distribución de dividendos (continuación)**

El dividendo de cada valor de participación es calculado dividiendo el beneficio líquido del Fondo en cada trimestre entre la cantidad de cuotas de participación que respaldan su patrimonio. El beneficio líquido es determinado sumando los ingresos por alquileres percibidos por arrendamientos de las propiedades de inversión, los intereses percibidos por las inversiones y las ganancias obtenidas en la disposición de las propiedades de inversión, menos los gastos operacionales en que el Fondo incurra y posibles pagos de capital sobre financiamientos obtenidos.

6.9 Deterioro del valor**6.9.1 Activos financieros no derivados***Instrumentos financieros y activos del contrato*

El Fondo reconoce correcciones del valor para pérdidas crediticias esperadas por activos financieros medidos al costo amortizado.

El Fondo mide las correcciones del valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto cuando se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses:

- ◆ Activos financieros que se ha determinado que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- ◆ Otros activos financieros para los cuales el riesgo de crédito (p. ej. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del activo) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera información razonable y confiable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos.

Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

El Fondo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.9 Deterioro del valor (continuación)****6.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)**

Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)

El Fondo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- ◆ No es probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito, en su totalidad, sin un recurso de acciones, tales como ejecutar una garantía (si existe alguna).
- ◆ El activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

El Fondo considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión. El Fondo considera que esto es BBB- o superior.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, las cuales proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación, o un período más corto, si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el cual el Fondo está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo adeudado, es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados al Fondo de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir.

Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.9 Deterioro del valor (continuación)****6.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)*****Activos financieros con deterioro crediticio***

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las evidencias de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluyen los siguientes datos observables:

- ◆ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ◆ Incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- ◆ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo en términos que esta no consideraría de otra manera.
- ◆ Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ◆ La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la provisión por pérdidas esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones del valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos.

Castigo

El importe en libros brutos de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte de este. Para los clientes individuales, el Fondo tiene una política de castigar el valor en libros brutos cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 365 días basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fondo no espera una recuperación significativa de la cantidad cancelada; sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para realizar los procedimientos del Fondo para la recuperación de los montos adeudados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.9 Deterioro del valor (continuación)****6.9.2 Activos no financieros**

Al final de cada período sobre los que se informa, el Fondo revisa los importes en libros de sus activos no financieros para determinar si existe algún indicio de deterioro del valor. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para la evaluación de deterioro del valor, los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan entradas de efectivo por su uso continuo, y que son significativamente independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor, si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en los resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo, y para reducir el importe en libros de los demás activos sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor, reconocida con respecto a la plusvalía, no se reversa. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se reversa sólo hasta el importe del activo que no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se habría reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

6.10 Provisiones

Una provisión es reconocida si el Fondo, como resultado de un suceso pasado, tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que se necesiten utilizar recursos económicos para cancelarla.

6.11 Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Fondo evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.11 Arrendamientos (continuación)**

El Fondo como arrendador

Al inicio o al modificar un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fondo asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos. Cuando el fondo actúa como arrendador, determina al inicio si cada arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fondo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas relacionados con la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Fondo considera ciertos indicadores, como si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

6.12 Otros activos

Los otros activos están compuestos básicamente por pólizas de seguro y avances a proveedores diversos.

6.13 Beneficios de operaciones

El beneficio operativo es el resultado generado por las principales actividades continuas del Fondo que generan ingresos, así como otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operativas. El beneficio operativo excluye los ingresos financieros netos.

6.14 Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en la fecha de medición en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal, o, en su ausencia, el mercado más ventajoso al que tiene acceso el Fondo a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Varias políticas de contabilidad y revelaciones en los estados financieros del Fondo requieren la medición de valores razonables, tanto para activos financieros y no financieros como para pasivos.

Cuando está disponible, el Fondo mide el valor razonable de un instrumento financiero utilizando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento financiero.

Un mercado se considera activo si las transacciones para activos y pasivos ocurren con la suficiente frecuencia y volumen para proveer información de precios sobre una base continua.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.14 Medición del valor razonable (continuación)**

Si no hay precios cotizados en un mercado activo, el Fondo utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración seleccionada incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en consideración al ponerle precio a la transacción.

Cuando un activo o un pasivo medidos al valor razonable tienen un precio de oferta y un precio de demanda, el Fondo mide los activos y posiciones largas al precio de oferta y los pasivos y posiciones cortas al precio de demanda.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Cuando el Fondo determina que el valor razonable en el reconociendo inicial es diferente del precio de transacción y este es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico, o bien, determinado con base en una técnica de valoración para la cual ningún dato de entrada no observable se considera insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir el resultado entre el valor razonable en el reconociendo inicial y el precio de transacción.

Posteriormente, la diferencia se reconoce en los resultados utilizando una base apropiada y durante el plazo del instrumento, pero no después que la valuación esté totalmente soportada por data observable en el mercado o la transacción esté cerrada.

7 Normas emitidas, pero aún no efectivas**(a) Normas emitidas y adoptadas*****Información sobre la política contable material***

El Fondo también adoptó la Revelación de políticas contables (modificaciones de la NIC 1 y Declaración de las Prácticas de la NIIF 2) a partir del 1ro. de enero de 2023. Aunque las modificaciones no dieron lugar a cambios en las políticas contables afectaron la información sobre la política contable revelada en los estados financieros.

Las modificaciones exigen la revelación de políticas contables «materiales» en lugar de «significativas». Las modificaciones también proporcionan orientaciones sobre la aplicación de la importancia relativa a la revelación de información sobre las políticas contables, ayudando a las entidades a proporcionar información útil sobre las políticas contables específicas de la Entidad que los usuarios necesitan para comprender otras informaciones en los estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

7 Nuevas normas emitidas pero aún no efectivas (continuación)**(a) Normas emitidas y adoptadas (continuación)*****Información sobre la política contable material (continuación)***

La gerencia verificó las políticas contables y actualizó la información que figura en la nota 6 de las políticas contables materiales (2022: Principales políticas de contabilidad) en algunos casos de acuerdo con las modificaciones.

(b) Normas emitidas, pero aún no efectivas

Una serie de nuevas normas y enmiendas a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2023 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones a normas vigentes no han sido aplicadas anticipadamente por el Fondo en la preparación de estos estados financieros.

◆ *Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y pasivos no corrientes con convenios (modificaciones de la NIC 1)*

Las modificaciones, emitidas en los años 2020 y 2022, tienen como finalidad aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no, y exigen nuevas revelaciones para los pasivos no corrientes que estén sujetos a convenios futuros. Las modificaciones se aplicarán a los períodos de reporte anual que comiencen a partir del 1ro. de enero de 2024.

◆ *Acuerdos de financiación de proveedores (modificaciones de la NIC 7 y la NIIF 7)*

Las modificaciones presentan nuevas revelaciones relacionadas con acuerdos de financiación de proveedores que ayudan a los usuarios de los estados financieros a evaluar los efectos de estos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de una entidad, y sobre la exposición de la entidad al riesgo de liquidez. Las modificaciones se aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1ro. de enero de 2024.

◆ *Otras normas contables*

Las siguientes nuevas normas o enmiendas a normas contables no se espera que tengan un efecto material en los estados financieros del Fondo:

- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (modificaciones a la NIIF 16).
- Ausencia de convertibilidad de moneda extranjera (modificaciones de la NIC 21).

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

8 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Efectivo en banco (a) | 1,710,487 | 1,160,435 |
| Equivalentes de efectivo (b) | <u>506,277</u> | <u>-</u> |
| | <u>2,216,764</u> | <u>1,160,435</u> |

(a) El efectivo mantenido en cuentas corrientes y de ahorro en instituciones financieras locales devenga un interés basado en tasas diarias negociadas con dichas instituciones. El Fondo devengó ingresos por intereses por este concepto ascendentes a USD4,319 (2022: USD599), los cuales se presentan como intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados del período que se acompañan.

(b) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a un certificado financiero con vencimiento de tres meses en una institución financiera local, el cual genera intereses a una tasa anual de 6 %. El Fondo devengó ingresos por intereses por este concepto ascendentes a USD16,476 (2022: USD82,702), los cuales se presentan como intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados del período que se acompañan.

9 Saldos y transacciones con la Administradora

El Fondo realiza transacciones y mantiene saldos con la Administradora, cuya naturaleza y montos se detallan a continuación:

Saldos:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo con ente relacionado corresponde a cuentas por pagar por USD70,799 y USD67,942, respectivamente, las cuales surgen por la comisión del mes de diciembre relacionada con los servicios de administración recibidos, por los cuales la Administradora cobra una comisión de hasta un 1.5 % sobre el patrimonio neto del Fondo. Este saldo no está garantizado, no genera intereses y es pagadero a la demanda.

Transacciones:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo incurrió en costos de administración por servicios recibidos de la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S. A. por USD808,961 y USD787,715, respectivamente, los cuales se presentan como tal en el renglón de gastos operacionales de esos años que se acompañan.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

10 Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Un resumen de las inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Instrumentos de deuda en valores fiduciarios de renta fija (i) | 4,389,552 | 4,682,659 |
| Instrumentos de deuda corporativa (ii) | <u>3,303,372</u> | <u>3,195,935</u> |
| | <u>7,692,924</u> | <u>7,878,594</u> |

- (i) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponde a inversiones en valores de deuda emitidos por fideicomisos en dólares estadounidenses. Estas inversiones devengan intereses a tasas anuales que oscilan entre 5.05 % y 5.15 %, los cuales son pagaderos semestralmente.

Durante esos años, el Fondo reconoció ingresos por intereses ascendentes a USD231,611 y USD141,402, respectivamente, los cuales se presentan como parte de la ganancia neta proveniente de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados en los estados de resultados de esos años que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, estas inversiones presentan intereses pendientes de cobro por un monto de USD24,096 y USD25,979, respectivamente, las cuales se presentan como parte de las inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados en los estados de situación financiera de esos años que se acompañan.

- (ii) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponden a inversiones en bonos de deuda corporativa emitidos en dólares estadounidenses. Durante estos años, estas inversiones generaron intereses a tasas anuales que oscilan entre 5.90 % y 6.25 %, los cuales son pagaderos semestralmente.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, estas inversiones generaron intereses ascendentes a un monto de USD172,220 y USD190,572, respectivamente, los cuales se presentan como parte de la ganancia neta proveniente de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados en los estados de resultados que se acompañan para esos años. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, estas inversiones presentan intereses pendientes de cobro por un monto de USD27,299 y USD22,080, respectivamente, las cuales se presentan como parte de las inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados en los estados de situación financiera de esos años que se acompañan.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

11 Ganancia neta proveniente de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Un resumen de la conciliación de la ganancia neta proveniente de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

Por tipo de instrumentos

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Instrumentos de deuda | <u>547,896</u> | <u>348,582</u> |
| <u>Realizada y no realizada</u> | | |
| Ganancia neta realizada | 404,607 | 275,338 |
| Ganancia no realizada | <u>143,289</u> | <u>73,244</u> |
| | <u>547,896</u> | <u>348,582</u> |

La ganancia neta realizada de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados representa la diferencia entre el valor en libros de un instrumento financiero al inicio del año, o el precio de la transacción si fue comprado durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, y la contraprestación recibida en la disposición, así como los intereses cobrados en efectivo.

La ganancia no realizada representa la diferencia entre el valor en libros de un instrumento financiero al inicio del año, o el precio de la transacción si fue comprado durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y su valor en libros al final del año.

12 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión mantenidas por el Fondo corresponden a bienes inmuebles con vocación comercial ubicados en la ciudad de Santo Domingo y el interior del país. Estos inmuebles están arrendados bajo contratos de arrendamientos operativos. Un resumen del movimiento de las propiedades de inversión durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldos al inicio del período | 45,491,540 | 40,262,841 |
| Adiciones (i) | - | 4,480,000 |
| Cambios en el valor razonable, neto | <u>1,511,627</u> | <u>748,699</u> |
| Total | <u>47,003,167</u> | <u>45,491,540</u> |

(i) En el 2022 corresponde a inmueble adquirido en una plaza comercial en el interior del país para ser arrendado para fines comerciales.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

12 Propiedades de inversión (continuación)

Un detalle de los activos que componen las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

| | Metros <u>cuadrado</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Locales comerciales 41-AA y 42-AA en el centro comercial Bella Vista Mall, ubicado en Santo Domingo. | 308 | 1,327,600 | 1,303,504 |
| Propiedad en Centro de los Héroes, ubicado en Santo Domingo. | 800 | 1,122,341 | 1,117,040 |
| Propiedad calle El Sol, ubicada en la provincia de Santiago, República Dominicana. | 784 | 1,176,160 | 1,155,000 |
| Propiedad en av. Bolívar 315, ubicada en Santo Domingo. | 1,610 | 1,595,954 | 1,468,000 |
| Propiedad ubicada en la provincia de la Romana, República Dominicana. | 3,085 | 1,492,620 | 1,457,551 |
| Propiedad ubicada en la av. San Vicente de Paúl, Santo Domingo Este, República Dominicana. | 2,825 | 1,677,704 | 1,490,130 |
| Propiedad ubicada en la provincia Azua, República Dominicana. | 869 | 637,500 | 635,000 |
| Locales comerciales 5-A en el centro comercial Galerías de Naco, ubicado en Santo Domingo. | 274 | 697,200 | 689,500 |
| Propiedad ubicada en la av. Máximo Gómez, Santo Domingo. | 940 | 670,952 | 651,315 |
| Propiedad ubicada en el sector de Villa Consuelo, Santo Domingo. | 250 | 350,022 | 344,500 |
| Oficinas corporativas Complejo Scotiabank ubicada en la av. Winston Churchill, Santo Domingo. | 9,337 | 31,109,774 | 30,700,000 |
| Locales comerciales en la Plaza Portal del Norte, ubicadas en la provincia Santiago, República Dominicana. | <u>1,264</u> | <u>5,145,340</u> | <u>4,480,000</u> |
| | <u>22,346</u> | <u>47,003,167</u> | <u>45,491,540</u> |

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

12 Propiedades de inversión (continuación)

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por tasadores externos independientes, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración. Los peritos independientes proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo anualmente.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable nivel 2 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valoración usada.

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos

La tabla siguiente muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, junto con los datos de entrada no observables significativos usados:

| <u>Técnica de valoración</u> | <u>Variables no observables significativas</u> | <u>Variables no observables clave y la medición del valor razonable</u> |
|--|---|---|
| <p><u>Enfoque de comparación de precios:</u></p> <p>Esta técnica corresponde al enfoque de mercado bajo el cual los precios y otras informaciones generadas por las transacciones del mercado de activos similares se usan para determinar el valor razonable. El Fondo, consideró el precio por metro cuadrado de locales y terrenos comparables en la misma y en las cercanías, respectivamente; se realizaron ajustes a dichos valores en exceso o en déficit, dependiendo de las condiciones favorables o desfavorables de la propiedad, tasándose en relación con las comparables consideradas.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ◆ Valor de venta USD/m² de terrenos comparables en 2023 entre USD165 y USD1,200; (2022: USD195 y USD532). ◆ Valor de venta USD/m² de locales comparables en 2023 entre USD1,515 y (2022: USD1,468 y USD3,388). ◆ Tasa de depreciación en 2023 entre 7 % y 14 % (2022: 5% y 7 %). ◆ Factor de ajuste por condición en 2023 entre 0.95 y 1.00 (2022: 0.90 y 1.10) ◆ Factor de ajuste por ubicación en 2023 entre 0.90 y 1.10 (2022: 0.66 y 1.06). ◆ Factor de ajuste por ofertas en 2023 entre 0.90 y 1.10 (2022: 0.90 y 1.10) | <p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aumenta (disminuye) el valor de los locales y terrenos comparables; ◆ Aumenta (disminuye) las condiciones en la que se encuentra el activo con relación a sus comparables. ◆ Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del local en relación con sus comparables; ◆ Aumenta (disminuye) el <i>Spread</i> entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado. |

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

12 Propiedades de inversión (continuación)

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos (continuación)

Las propiedades de inversión arrendadas están bajo la modalidad de arrendamiento operativo, ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes de la propiedad de los activos. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos es como sigue:

- ◆ Los arrendamientos son por períodos de tiempo que oscilan entre seis y diez años, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario.
- ◆ Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos, establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos.
- ◆ Los arrendamientos tienen el derecho de cancelar, mediante notificación, el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos, con un período de antelación mínimo de 30 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.
- ◆ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros diez días de cada mes calendario.

13 Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador

El Fondo mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Los arrendamientos de propiedades comerciales tienen plazos entre seis y diez años, e incluyen cláusulas para permitir la revisión periódica del incremento del alquiler de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos de América y porcentajes fijos anuales en la mayoría de los casos. Algunos arrendamientos contienen opciones para terminación antes del final del plazo del arrendamiento, sujeto a penalidades.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por USD3,701,594 y USD3,206,255, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

Los cobros futuros mínimos que se esperan generar bajo los términos de estos arrendamientos, a partir del 31 de diciembre de 2023, son como sigue:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| A un año | 3,772,798 |
| Uno a dos años | 3,857,500 |
| Dos a tres años | 3,938,572 |
| Tres a cuatro años | 3,694,277 |
| Cuatro a cinco años | 3,313,542 |
| Más de cinco años | <u>1,466,902</u> |
| | <u>20,043,591</u> |

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

13 Arrendamientos operativos - el Fondo como arrendador (continuación)

Alquileres devengados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no ha reconocido activos por alquileres devengados y no facturados, respectivamente.

Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los inmuebles arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato, ascienden a USD558,515 y USD524,198, respectivamente, y se presentan como tal en los estados de situación financiera que se acompañan. Estos depósitos están amparados por contratos de alquiler que especifican los inmuebles arrendados, forma de pago y las fechas de entrega estimada.

Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos diferidos por USD142,335 y USD168,118, respectivamente, corresponden a la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y contraprestación recibida de los depósitos recibidos de clientes, y se presentan como tal en los estados de situación financiera que se acompañan. Estos ingresos se reconocen en el estado de resultado mediante el método de línea recta.

14 Otros activos

Un resumen de los otros activos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Pólizas de seguro | 34,823 | 27,465 |
| Anticipos a proveedores | <u>1,273</u> | <u>1,301</u> |
| | <u>36,096</u> | <u>28,766</u> |

15 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Dividendos por pagar (nota 16.2) | 582,000 | 582,000 |
| Comisión por administración (nota 9) | 70,799 | 67,942 |
| Impuestos a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) | 53,971 | 50,157 |
| Provisiones varias | <u>29,162</u> | <u>54,585</u> |
| | <u>735,932</u> | <u>754,684</u> |

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

16 Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo

16.1 Cuotas de participación

Un resumen de los activos netos del Fondo se presenta a continuación:

| | Cuotas de participación | | | |
|--|-------------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| | Autorizadas | | Emitidas | |
| | Cantidad | Monto USD | Cantidad | Monto USD |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 | <u>50,000</u> | <u>50,000,000</u> | <u>50,000</u> | <u>50,000,000</u> |

Cada cuota de participación emitida y totalmente pagada tiene derecho a dividendos cuando se declara en función a su período de tenencia y tiene un derecho de voto.

16.2 Dividendos

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se declararon y pagaron dividendos en efectivo por un monto de USD2,328,000 en ambos años. Un detalle de los montos y fechas de los dividendos pagados es como sigue:

| 2023 | | | 2022 | | |
|--------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|------------------|---------------------|
| Fecha | Monto | Dividendo por cuota | Fecha | Monto | Dividendo por cuota |
| 31 de marzo de 2023 | 582,000 | 11.64 | 31 de marzo de 2022 | 582,000 | 11.64 |
| 30 de junio de 2023 | 582,000 | 11.64 | 30 de junio de 2022 | 582,000 | 11.64 |
| 30 de septiembre de 2023 | 582,000 | 11.64 | 30 de septiembre de 2022 | 582,000 | 11.64 |
| 31 de diciembre de 2023 | <u>582,000</u> | 11.64 | 31 de diciembre de 2022 | <u>582,000</u> | 11.64 |
| | <u>2,328,000</u> | | | <u>2,328,000</u> | |

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los dividendos pendientes de pago ascienden a USD582,000 para ambos años, los cuales se presentan dentro del renglón de acumulaciones por pagar y otros pasivos en los estados de situación financiera de esos años que se acompañan.

16.3 Utilidad básica por cuota

Las ganancias obtenidas por el Fondo durante los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son atribuibles, en su totalidad, a los aportantes ordinarios del Fondo en virtud de que no existen cuotas preferentes.

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo el beneficio del período por el número total de cuotas ordinarias emitidas. Un resumen de la utilidad básica por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

16 Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo (continuación)

16.3 Utilidad básica por cuota (continuación)

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Beneficio neto del período | 4,724,130 | 3,402,133 |
| Número de cuotas en circulación | <u>50,000</u> | <u>50,000</u> |
| Utilidad básica por cuota | <u>94.48</u> | <u>68.04</u> |

16.4 Administración de capital

La política del Fondo es mantener una base de capital sólida como una manera de conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y adicionalmente sustentar el desarrollo futuro del negocio. La gerencia monitorea el retorno del capital y el nivel de dividendos pagados a los aportantes.

La gerencia intenta mantener un equilibrio entre los retornos más altos que pueden obtenerse con mayores niveles de crédito y las ventajas y la seguridad entregadas por una posición de capital sólida.

El patrimonio del Fondo está compuesto por las cuotas de participación, el valor pagado en exceso por los aportantes y los beneficios acumulados.

17 Compromisos

Un resumen de los compromisos del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

17.1 Comisiones

(a) El Fondo paga a la Administradora, una comisión por administración de hasta un 1.5 % sobre el valor de los activos netos diario administrado, la cual se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. Esta comisión es pagadera mensualmente según la proporción devengada.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a USD808,961 y USD787,715, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2024, es de aproximadamente USD850,000.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

17 Compromisos (continuación)

17.1 Comisiones (continuación)

(b) De acuerdo con el tarifario del Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM), el Fondo tiene la obligación de pagar a una entidad de servicios una comisión mensual por concepto de custodia de valores de 0.0061 %. En el reglamento interno del Fondo se contempla esta comisión. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los gastos por este concepto ascendieron a USD11,434 y USD7,968, respectivamente, los cuales se presentan como comisiones por intermediación y mantenimiento en el renglón de gastos operacionales de los estados de resultados de esos años que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2024 es de aproximadamente USD12,000.

17.2 Aportes regulatorios

a) Acorde al tarifario de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD), el Fondo tiene la obligación de pagar mensualmente, el 0.003 % del total de los aportes recibidos por el Fondo por concepto de mantenimiento de las emisiones.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el gasto por este concepto ascendió a USD18,287 para ambos años, el cual se incluye dentro del renglón de comisiones por intermediación y mantenimiento en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados del período que se acompañan.

18 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos

18.1 Clasificaciones contables y valores razonables

Un resumen de los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable junto con los importes en libros en los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

| | Importe en libros | | | Total | Valor razonable | | |
|--|---|--|---------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------|
| | Valor razonable con cambios en resultados | Instrumentos financieros al costo amortizado | Otros pasivos financieros | | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
| 31 de diciembre de 2023 | | | | | | | |
| Activos financieros medidos al valor razonable - | | | | | | | |
| Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados | <u>7,692,924</u> | - | - | <u>7,692,924</u> | <u>3,303,372</u> | <u>4,389,552</u> | - |
| Activos financieros no medidos al valor razonable: | | | | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | - | 2,216,764 | - | 2,216,764 | - | - | 2,216,764 |
| Arrendamientos por cobrar | - | 44,921 | - | 44,921 | - | - | 44,921 |
| | <u>-</u> | <u>2,261,685</u> | <u>-</u> | <u>2,261,685</u> | | | |

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

18 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

18.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)

| | Importe en libros | | | Total | Valor razonable | | |
|--|---|--|---------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | Valor razonable con cambios en resultados | Instrumentos financieros al costo amortizado | Otros pasivos financieros | | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
| 31 de diciembre de 2023 | | | | | | | |
| Pasivos financieros no medidos al valor razonable - depósitos recibidos de clientes | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>558,515</u> | <u>558,515</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>464,207</u> |
| 31 de diciembre de 2022 | | | | | | | |
| Activos financieros medidos al valor razonable - Inversiones en instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados | <u>7,878,594</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>7,878,594</u> | <u>3,195,935</u> | <u>4,682,659</u> | <u>-</u> |
| Activos financieros no medidos al valor razonable: | | | | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | - | 1,160,435 | - | 1,160,435 | - | - | 1,160,435 |
| Arrendamientos por cobrar | - | 48,625 | - | 48,625 | - | - | 48,625 |
| | <u>-</u> | <u>1,209,060</u> | <u>-</u> | <u>1,209,060</u> | | | |
| Pasivos financieros no medidos al valor razonable - depósitos recibidos de clientes | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>524,198</u> | <u>524,198</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>568,823</u> |

La técnica de valoración para determinar el valor razonable revelado en los estados financieros para los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados de nivel 2 fue comparación de mercado / flujo de efectivo descontado: El valor razonable se estima considerando (i) precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en mercados que no son activos y el valor presente neto calculado usando tasas de descuento derivadas de precios cotizados de instrumentos con un vencimiento y una calificación de riesgo similares cotizados en mercados activos, ajustado por un factor de iliquidez.

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo y equivalentes de efectivo, arrendamientos por cobrar y depósitos recibidos de clientes fue el nivel 3, el cual se basó en los flujos de efectivo y resultaron similares a los importes en libros debido al corto período en que los instrumentos financieros son cobrados y pagados.

18.2 Gestión de riesgos financieros

El Fondo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- ◆ Riesgo de crédito.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

18 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

18.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)

- ◆ Riesgo de liquidez.
- ◆ Riesgo de mercado.
- ◆ Riesgo operativo.

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fondo a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, políticas y procesos para medir y gestionar los riesgos y la administración del capital por parte del Fondo.

18.2.1 Marco de gestión de riesgos

El Fondo es un fondo de inversión cerrado inmobiliario con un nivel de riesgo moderado, y con el objeto de ofrecer una alternativa a los inversionistas para generar ingresos periódicos a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana, propiedad del Fondo de Inversión, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles destinados a sectores comerciales, también invierte en instrumentos financieros que sean comercializados en el mercado de valores de la República Dominicana.

Las decisiones de inversión son dictadas por el Comité de Inversiones a partir de la Política de Inversiones determinada en su Reglamento Interno, y ejecutadas por el Administrador del Fondo, el cual fue designado por el Consejo de Administración de la Administradora.

El Fondo invierte de acuerdo con su estrategia de gestión de inversiones, según se detalla a continuación:

- ◆ Inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas y aquellos orientados a cualquier sector económico, exceptuando el sector de viviendas familiares.
- ◆ El Fondo invierte sus excedentes en instrumentos financieros del mercado dominicano. Se entiende por excedentes aquellas cantidades de dinero provenientes de aportes o de los ingresos del Fondo por concepto de alquiler o venta de los inmuebles que no se encuentran invertidos en inmuebles. La inversión en estos instrumentos se realizará hasta tanto se obtengan fondos suficientes para la adquisición de un inmueble o se haya identificado una propiedad que se ajuste al perfil de la inversión objetivo. Estos flujos son invertidos en:
 - a) Valores de renta fija o variable, debidamente inscritos en el Registro del Mercado de Valores, con calificación de riesgo igual o superior a BBB-.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

18 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

18.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)

18.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)

- b) Depósitos a plazo o certificados financieros de entidades de intermediación financiera que operen en el Sistema Financiero Nacional, debidamente supervisados por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, con calificación de riesgo igual o superior a BBB- a un plazo mayor a 30 días.
- c) Cuotas de participación de fondos cerrados o abiertos inscritos en el Registro del Mercado de Valores con calificación mínima de BBB-.

Criterios y grado de diversificación del riesgo del portafolio:

- ◆ Porcentaje máximo de inversión en valores de renta fija o variable del mercado local: 20 % del portafolio de inversión del Fondo.
- ◆ Porcentaje mínimo de inversión en bienes inmobiliarios: 80 % del portafolio de inversión del Fondo. Este límite pudiera temporalmente ser menor, en caso de ocurrir una desinversión o venta de alguno de los activos del Fondo.
- ◆ En estos casos, el Fondo contará con un plazo máximo de seis meses para reinvertir los recursos en bienes inmobiliarios conforme a los lineamientos de inversión. Dentro de los activos inmobiliarios, el Fondo podrá invertir hasta un 20 % del portafolio de inversión en terrenos urbanos.
- ◆ Concentración máxima de inversión por inmueble: El Fondo puede invertir hasta un 65 % del patrimonio en un solo inmueble. Cualquier modificación a esta concentración deberá responder a un cambio en la normativa y a la aprobación de la modificación de la Política de Inversión y este Reglamento Interno por parte de la Asamblea General de Aportantes y la Superintendencia.
- ◆ Concentración de ingresos provenientes de un inquilino: Ningún inquilino podrá concentrar más de 75 % de los ingresos totales del Fondo.

Los riesgos de tasa de interés y de precio, riesgos de liquidez, riesgos cambiarios, se administran realizando una minuciosa clasificación y seguimiento de los activos en los que el Fondo invierte. Se analiza el ambiente político y el entorno macroeconómico del país, así como los plazos, nivel de las tasas de interés, la liquidez y demás factores relacionados. Además, se cuenta con el apoyo tanto del Comité de Inversiones como el Comité de Riesgo para la toma de decisiones.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

18 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

18.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)

18.2.2 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fondo si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. El riesgo de crédito y el riesgo de no pago por parte de un emisor de un instrumento en los que invierta el Fondo, se gestionan manteniendo un seguimiento continuo a las calificaciones de riesgos, tanto de los emisores como de las emisiones. Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 2,216,764 | 1,160,435 |
| Arrendamientos por cobrar | 44,921 | 48,625 |
| Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados | <u>7,692,924</u> | <u>7,878,594</u> |
| | <u>9,954,609</u> | <u>9,087,654</u> |

La política del Fondo con respecto al riesgo de crédito es minimizar su exposición a contrapartes con un riesgo de incumplimiento más alto, al tratar solo con las contrapartes que cumplen con los estándares de crédito establecidos en las políticas del Fondo.

El riesgo de crédito es supervisado mensualmente por el comité de inversiones de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes. Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con la política de inversión o los lineamientos del Fondo, entonces el Comité de Inversiones está obligado a reequilibrar la cartera.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Fondo considera que su efectivo y equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes, consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas por considerarse inmaterial.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo mantenía efectivo y equivalentes de efectivo con instituciones financieras con una exposición de riesgo crediticio y una calificación local, como sigue:

| | <u>2023</u> | | <u>2022</u> | |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| | <u>Valor en libros</u> | <u>PCE 12 meses</u> | <u>Valor en libros</u> | <u>PCE 12 meses</u> |
| <u>Calificación crediticia:</u> | | | | |
| Local - Feller Rate AA+ (dom) | 982,573 | 159 | 557,185 | 159 |
| Local - Pacific Credit Rating A | <u>1,234,191</u> | <u>54</u> | <u>603,250</u> | <u>54</u> |
| | <u>2,216,764</u> | <u>213</u> | <u>1,160,435</u> | <u>213</u> |

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

18 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**18.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)****18.2.2 Riesgo de crédito (continuación)*****Efectivo y equivalentes de efectivo (continuación)***

El Fondo supervisa los cambios en el riesgo de crédito en estas exposiciones mediante el seguimiento de las calificaciones crediticias externas publicadas de las contrapartes. Para determinar si las calificaciones publicadas permanecen actualizadas y evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en la fecha de presentación que no se ha reflejado en las calificaciones publicadas, el Fondo complementa esto revisando los cambios en los rendimientos cuando están disponibles junto con la prensa disponible y la información reglamentaria sobre las contrapartes.

Arrendamientos por cobrar

La exposición del Fondo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente, por las características individuales de cada cliente y ente relacionado. 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, todos los arrendamientos por cobrar del Fondo corresponden a clientes locales.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el 100 % de los ingresos operacionales del Fondo provienen de transacciones por arrendamientos de propiedades de inversión.

Evaluación de pérdida crediticia esperada para los arrendamientos por cobrar

El Fondo usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas de los deudores comerciales.

Las tasas de pérdida se calculan usando un método de 'tasa móvil' basado en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas de mora hasta su castigo. Basado en su historial crediticio, la gerencia considera que los arrendamientos por cobrar de sus clientes en diferentes zonas geográficas, así como todos los productos, están expuestas al mismo riesgo de crédito.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

18 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

18.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)

18.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

Arrendamientos por cobrar (continuación)

Evaluación de pérdida crediticia esperada para los arrendamientos por cobrar (continuación)

Un resumen de la entrega de información sobre la exposición al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas para los arrendamientos por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

| | Tasa de pérdida promedio <u>ponderada</u> | Importe en <u>libros</u> | Estimación para <u>pérdida</u> | Con deterioro <u>crediticio</u> |
|--------------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 31 de diciembre de 2023 | | | | |
| Corriente (no vencido) | <u>0 %</u> | <u>44,921</u> | <u>-</u> | No |
| 31 de diciembre de 2022 | | | | |
| Corriente (no vencido) | <u>0 %</u> | <u>48,625</u> | <u>-</u> | No |

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no reconoció pérdidas por deterioro de los arrendamientos por cobrar.

Inversiones en instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en resultados

La tabla siguiente establece la exposición y calidad crediticia de los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados, según agencias calificadoras al 31 de diciembre de 2023 y 2022, como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Calificación crediticia:</u> | | |
| Calificación crediticia local – Feller Rate AA | 3,303,372 | 3,195,935 |
| Calificación crediticia local – Feller Rate A | <u>4,389,552</u> | <u>4,682,659</u> |
| | <u>7,692,924</u> | <u>7,878,594</u> |

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

18 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

18.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)

18.2.3 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fondo.

El Fondo monitorea los requerimientos de flujos de efectivo para optimizar el retorno. Generalmente, el Fondo tiene suficientes fondos para cumplir con los gastos operacionales, incluyendo el pago de obligaciones financieras; esto excluye el impacto potencial de circunstancias extremas que no pueden ser predecibles razonablemente, tales como desastres naturales.

El riesgo de liquidez del Fondo es administrado diariamente por la Administradora del Fondo de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes.

El Fondo tiene como objetivo mantener el nivel de su efectivo y equivalentes de efectivo y otras inversiones altamente comercializables en un monto superior a las salidas de efectivo esperadas de los pasivos financieros (que no sean acreedores comerciales) durante los próximos 60 días.

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, los cuales incluyen el pago del interés y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación de pago, son como sigue:

| | Valor en libros | Flujos de efectivo contractuales | | |
|---------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------|------------------|
| | | Total | 1 años o menos | Más de un año |
| 31 de diciembre de 2023 | | | | |
| Depósitos recibidos de clientes | <u>558,515</u> | <u>(716,272)</u> | <u>-</u> | <u>(716,272)</u> |
| 31 de diciembre de 2022 | | | | |
| Depósitos recibidos de clientes | <u>524,198</u> | <u>(706,429)</u> | <u>-</u> | <u>(706,429)</u> |

18.2.4 Riesgo de mercado

Es el riesgo de cambios en los precios en el mercado, tales como tasas de cambio de moneda extranjera y tasas de interés que pueden afectar los ingresos de Fondo o el valor de los instrumentos financieros que este posea. El objetivo de administrar el riesgo de mercado es manejar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables, mientras se optimiza el retorno del riesgo.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

18 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

18.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)

18.2.4 Riesgo de mercado (continuación)

El riesgo de mercado del Fondo es administrado diariamente por la Administradora del Fondo de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes.

Riesgo de moneda

El Fondo está expuesto al riesgo de variaciones en la tasa de cambio de moneda extranjera en las transacciones que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente el peso dominicano, así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue:

| | 2023 | | 2022 | |
|--|-------|-----|---------|-------|
| | DOP | USD | DOP | USD |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 2,370 | 41 | 472,814 | 8,445 |
| Exposición neta en el estado de situación financiera | 2,370 | 41 | 472,814 | 8,445 |

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las tasas de cambio del peso dominicano (DOP) con relación al dólar estadounidense (USD) utilizadas por el Fondo, fueron las siguientes:

| | Tasas promedio | | Tasas al cierre | |
|---------------------|----------------|---------|-----------------|---------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Equivalentes en DOP | 55.9058 | 54.6982 | 57.8265 | 55.9819 |

Análisis de sensibilidad

Con base en los saldos al 31 de diciembre de 2023, una variación del 10 % en el tipo de cambio tendría un efecto en los resultados por aproximadamente USD4 (2022: USD800).

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

18 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)

18.2 Gestión de riesgos financieros (continuación)

18.2.4 Riesgo de mercado (continuación)

Exposición al riesgo de tasa de interés

El Fondo está expuesto al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de sus instrumentos financieros fluctúen como resultado de cambios en las tasas de interés del mercado.

El Fondo contabiliza activos a tasas fijas al valor razonable con cambio en resultados; por lo tanto, una variación en las tasas de interés a la fecha de presentación ajustaría el resultado. A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

| | Importe en libros | |
|---|-------------------|-----------|
| | 2023 | 2022 |
| <u>Instrumentos de tasas fijas:</u> | | |
| Inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados | 7,692,924 | 7,496,800 |

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

Una variación de 100 puntos base en los tipos de intereses en base a los datos a las fechas de reporte tendría un efecto en el resultado y el patrimonio de USD99,097 (2022: USD74,968). Este análisis asume que todas las otras variables, en particular el tipo de cambio, se mantienen constantes.

19 Transacción no monetaria

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fondo realizó una transacción que no originó flujo de efectivo, por el reconocimiento del valor presente de los depósitos recibidos de clientes, como sigue:

| <u>Descripción</u> | <u>Aumento (disminución)</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Depósitos recibidos de clientes | 1,737 |
| Ingresos diferidos | (1,737) |

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA
DÓLARES POPULAR**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (USD)

20 Hechos posteriores al cierre

En fecha 27 de marzo de 2024, el Fondo declaró dividendos por un monto de USD582,000 (USD11.64 por cuota). En fechas 10 de enero de 2024 y 10 de abril de 2024, el Fondo pago de dividendos en efectivo por un monto de USD582,000, para ambas fechas.