

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Con el informe de los auditores independientes)



KPMG Dominicana, S. A.
Acropolis Center, Suite 2300
Av. Winston Churchill
Apartado Postal 1467
Santo Domingo, República Dominicana

Teléfono (809) 566-9161
Telefax (809) 566-3468
RNC 1-01025913



Informe de los auditores independientes

A los Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I (el Fondo), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, así como el estado de resultados del período y otros resultados integrales, de cambios en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha y las notas, que comprenden un resumen de las principales políticas de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I al 31 de diciembre de 2022, 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

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas 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 esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves 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)

Estimación del valor razonable de las propiedades de inversión

Véanse las notas 6.16 y 11, a los estados financieros que se acompañan.

Asunto clave de la auditoría

Las propiedades de inversión representan el 94 % del total de activos del Fondo. La estimación del valor razonable de las mismas es relevante para los estados financieros, debido a que los efectos de calcular las ganancias o pérdidas producto de la variación en su valor razonable deben ser reconocidos en el estado de resultados. Esto implica el uso de juicios significativos sobre las diferentes variables financieras y no financieras que son utilizadas en la determinación del valor razonable y que, en efecto, impactan el valor razonable de las propiedades de inversión a una fecha determinada.

Cómo el asunto clave fue abordado en la auditoría

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

- ◆ Obtuvimos de la gerencia el cálculo del valor razonable realizado por un perito tasador independiente contratado por dicha gerencia. Verificamos que dicho perito cumpla con las reglas establecidas por las Normas Internacionales de Auditoría en cuanto a capacidad técnica e independencia.
- ◆ Usamos nuestro especialista para probar la razonabilidad de las variables financieras y no financieras utilizadas en la determinación del valor razonable.
- ◆ Usamos nuestro especialista para probar que la metodología utilizada por el perito tasador independiente en la determinación del valor razonable sea una de las metodologías establecidas para las NIIF.

Otra información

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

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

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.

(Continúa)

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

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

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, así como del control interno que el Fondo considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de 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 al Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa razonable.

Los encargados del gobierno del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de reporte de 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 influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman con base en los estados financieros.

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 aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos 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 elusión 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 función de las circunstancias, pero no con la finalidad 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.

(Continúa)

- ◆ Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha, y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia o no de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, es requerido que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información correspondiente revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, 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 eventos subyacentes de manera 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 significativos de la misma, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la 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.

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 claves 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 Luis De León
Registro en el ICPARD núm. 14938
Socio a cargo de la auditoría

29 de marzo de 2023

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8, 20	1,721,436	1,450,376
Inversión a valor razonables con cambios en otros resultados integrales	10, 20	<u>4,968,250</u>	<u>6,173,398</u>
Total de activos corrientes		6,689,686	7,623,774
Activos no corrientes - propiedades de inversión			
	11	<u>107,939,391</u>	<u>102,339,453</u>
Total activos		<u>114,629,077</u>	<u>109,963,227</u>
<u>Pasivos y activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo</u>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar			
Proveedores		14,345	10,985
Ente relacionado	9	<u>108,394</u>	<u>83,651</u>
Total cuentas por pagar	20	122,739	94,636
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		34,739	40,124
Pasivos del contrato de arrendamiento	13	<u>470,000</u>	<u>276,000</u>
Total de pasivos corrientes		<u>627,478</u>	<u>410,760</u>
Pasivos no corrientes:			
Depósitos recibidos de clientes	12	940,075	940,075
Pasivos del contrato de arrendamiento	13	<u>-</u>	<u>470,000</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>940,075</u>	<u>1,410,075</u>
Total pasivos		1,567,553	1,820,835
Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo	16	<u>113,061,524</u>	<u>108,142,392</u>
Total de pasivos y activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo		<u>114,629,077</u>	<u>109,963,227</u>

Las notas en las páginas 1 a 35 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Estados de resultados del período y otros resultados integrales

Año y período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por:			
Arrendamientos	11	6,713,363	2,143,463
Intereses calculados usando el método de interés efectivo	8, 10, 14	417,395	375,476
(Pérdidas) ganancias neta en ventas de instrumentos financieros	15	(101,307)	258,376
Ganancias (pérdidas) neta en cambio de moneda extranjera		<u>45,379</u>	<u>(33,806)</u>
		<u>7,074,830</u>	<u>2,743,509</u>
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión			
	11	<u>4,199,938</u>	<u>896,632</u>
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9	1,082,115	430,312
Comisión por desempeño	9	65,156	42,272
Comisión por colocaciones, custodia y otros	19	55,907	234,750
Otros	18	<u>117,946</u>	<u>191,225</u>
Total gastos operacionales		<u>1,321,124</u>	<u>898,559</u>
Beneficio del período		<u>9,953,644</u>	<u>2,741,582</u>
Otros resultados integrales - partidas que se reclasificarán o pueden reclasificarse posteriormente al resultado del período:			
Inversiones de deuda al VRCORI - cambio neto en el valor razonable		237,498	(233,415)
Inversiones de deuda al VRCORI - reclasificadas a resultados	15	<u>(89,107)</u>	<u>238,866</u>
Total otros resultados integrales		<u>148,391</u>	<u>5,451</u>
Aumento en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo		<u>10,102,035</u>	<u>2,747,033</u>

VRCORI = Valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Las notas en las páginas 1 a 35 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

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

Año y período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

	Nota	<u>Cuotas de participación</u>		Prima en emisión de cuotas de participación	Beneficios acumulados	Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo
		Cuotas	Monto			
Emisión de cuotas de participación	16	105,000	105,000,000	1,006,537	-	106,006,537
Resultados integrales del período:						
Beneficio del período		-	-	-	2,741,582	2,741,582
Otros resultados integrales		-	-	-	5,451	5,451
Total resultados integrales		-	-	-	2,747,033	2,747,033
Transacciones con los aportantes del Fondo - contribuciones y distribuciones- dividendos pagados	16	-	-	-	(611,178)	(611,178)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	16	105,000	105,000,000	1,006,537	2,135,855	108,142,392
Resultados integrales del período:						
Beneficio del período		-	-	-	9,953,644	9,953,644
Otros resultados integrales		-	-	-	148,391	148,391
Total resultados integrales		-	-	-	10,102,035	10,102,035
Transacciones con los aportantes del Fondo - contribuciones y distribuciones- dividendos pagados	16	-	-	-	(5,182,903)	(5,182,903)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	16	<u>105,000</u>	<u>105,000,000</u>	<u>1,006,537</u>	<u>7,054,987</u>	<u>113,061,524</u>

Las notas en las páginas 1 a 35 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Estados de flujos de efectivo

Año y período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Aumento en activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo por beneficio del período		9,953,644	2,741,582
Ajustes por:			
Amortización neta de prima y descuento en compra de activos financieros		(29,340)	126,648
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	(4,199,938)	(896,632)
Intereses devengados	8, 10, 12	<u>(388,055)</u>	<u>(502,124)</u>
		5,336,311	1,469,474
Cambios en activos y pasivos:			
Inversiones a valor razonable con cambios en otros resultados integrales		1,477,826	(6,245,988)
Cuentas por pagar		28,103	94,636
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		(5,385)	40,124
Depósitos recibidos de clientes		-	940,075
Pasivos del contrato		<u>(276,000)</u>	<u>746,000</u>
Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación		6,560,855	(2,955,679)
Intereses cobrados		<u>293,108</u>	<u>453,517</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>6,853,963</u>	<u>(2,502,162)</u>
Flujos de efectivo usado en actividades de inversión - adquisición de propiedades de inversión	11	<u>(1,400,000)</u>	<u>(101,442,821)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Emisión de cuotas	16	-	106,006,537
Dividendos pagados	16	<u>(5,182,903)</u>	<u>(611,178)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(5,182,903)</u>	<u>105,395,359</u>
Aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		271,060	1,450,376
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1,450,376</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>1,721,436</u>	<u>1,450,376</u>

Las notas en las páginas 1 a 35 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022 y 2021

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

1 Entidad que informa

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario GAM I (el Fondo) fue constituido el 18 de marzo de 2020, de conformidad con las leyes de la República Dominicana e inició sus operaciones el 17 de febrero de 2021. El Fondo está registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores núm. SIVFIC-050, según la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores R-SIMV 2020-09-FI, emitida el 18 de marzo de 2020.

Las actividades del Fondo son administradas por ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (anteriormente GAM Capital, S. A. - Sociedad Administradora de Fondos de Inversión) (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.

El objetivo del Fondo es generar ingresos recurrentes a través del alquiler, la venta y los contratos establecidos en el reglamento interno de bienes inmuebles destinados a cualquier uso y ubicados en el territorio nacional, y, a largo plazo, generar plusvalías a través de venta de los mismos. A fin de gestionar de manera eficiente la liquidez del Fondo, podrá invertir también en valores de oferta pública y depósitos en entidades de intermediación financiera, de acuerdo con lo establecido en la política de inversión.

Su domicilio social está localizado en la avenida Abraham Lincoln núm. 1057, Santo Domingo, República Dominicana.

2 Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La emisión de los estados financieros fue aprobada por la administración del Fondo el 29 de marzo de 2023. La aprobación final de dichos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea de Aportantes del Fondo.

3 Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses (\$), que es la moneda funcional del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

4 Uso de juicios y estimaciones

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

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. El efecto de las revisiones de estimaciones se reconoce prospectivamente.

4.1 Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe más abajo y se presenta en la nota 20.1 Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos; clasificaciones contables y valores razonables: evaluación del modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos y evaluación de si los términos contractuales del activo financiero son solamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente.

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 4 a 6 años. En la fecha de inicio, el Fondo determina si el arrendatario está 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 del mercado, cualquier inversión significativa realizada 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.1 Juicios (continuación)

4.1.1 Arrendamientos (continuación)

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 Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres en la estimación al 31 de diciembre de 2022, que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero, se presenta en las siguientes notas:

- ◆ Nota 11 - Propiedades de inversión; determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.
- ◆ Nota 20 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos: Gestión de riesgo financiero; determinación de entradas en el modelo de medición de pérdidas crediticias esperadas, incluyendo supuestas claves utilizadas en la estimación de flujos de efectivo recuperables e incorporación de información prospectiva.

4.2.1 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fondo requieren la medición de valores razonables, tanto para los 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 de valor razonable, incluyendo los valores de nivel 3.

Si se utiliza información de terceros como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios para medir los valores razonables, la gerencia financiera evalúa la evidencia obtenida de terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual se deberían clasificar esas valorizaciones.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.2 Incertidumbres de estimaciones y supuestos (continuación)

4.2.1 Medición de los valores razonables (continuación)

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fondo utiliza datos de 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 sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si las variables utilizadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse 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.

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.

Las informaciones sobre los supuestos realizados al medir los valores razonables, se incluyen en las siguientes notas:

- ◆ Nota 11 - Propiedades de inversión.
- ◆ Nota 20 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos; determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de las siguientes partidas:

	<u>Base de medición</u>
Inversiones medidas al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Valor razonable
Propiedades de inversión	Valor razonable

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables en el período presentado en estos estados financieros.

6.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se convierten a dólares estadounidenses (\$) utilizando la tasa de cambio vigente en el mercado en la fecha de reporte. Los ingresos y gastos se convierten a dólares estadounidenses (\$) usando la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción.

Las diferencias resultantes de la conversión de los activos y pasivos denominados en monedas extranjeras se presentan como ganancias (pérdidas) en cambio de moneda extranjera, formando parte de los ingresos en los estados de resultados del período y otros resultados integrales que se acompañan.

6.2 Depósitos recibidos de clientes

Los depósitos recibidos de clientes son reconocidos inicialmente a su valor razonable, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

6.3 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. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Fondo utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16.

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 relacionadas 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 es por la mayor parte de la vida económica del activo.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.3 Arrendamientos (continuación)*****El Fondo como arrendador (continuación)***

Si un contrato contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, el Fondo aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Para un detalle en cómo es el tratamiento de los ingresos por arrendamientos operativos, véase la nota de ingresos por arrendamientos (nota 6.4.1).

6.4 Reconocimiento de ingresos**6.4.1 Ingresos por arrendamientos**

El Fondo genera ingresos como arrendador en arrendamientos operativos, los cuales no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales de propiedad de una propiedad 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 del período y otros resultados integrales 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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.4 Reconocimiento de ingresos (continuación)

6.4.1 Ingresos por arrendamientos (continuación)

Los montos recibidos de los arrendatarios para terminar los arrendamientos o para compensar las dilapidaciones se reconocen en el estado de resultados del período y otros resultados integrales cuando surge el derecho a recibirlos.

6.5 Otros ingresos

6.5.1 Intereses calculados usando el método de interés efectivo

Los ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo comprenden los intereses generados por el efectivo y equivalentes de efectivo, las inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales y son reconocidos en el estado de resultados del período y otros resultados integrales usando el método de interés efectivo.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o, cuando sea adecuado, un período más corto para el importe en libros del instrumento financiero en el reconocimiento inicial.

Al calcular la tasa de interés efectiva, el Fondo estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las pérdidas crediticias futuras. El interés cobrado o por cobrar se reconoce en el resultado como ingresos por intereses provenientes de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados y otros resultados integrales.

6.5.2 Ganancias neta en ventas de inversiones

Las ganancias netas en ventas de inversiones son medidas 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 de la pérdida, 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 INMOBILIARIO GAM I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.6 Gastos por comisiones, colocación y custodia

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados en la medida que se presentan los servicios relacionados. Los gastos por comisión a los que está sujeto el Fondo corresponden a la comisión de administración. El Fondo paga anualmente a la Administradora, por concepto de administración, un monto máximo equivalente al 1 % anual del patrimonio del Fondo más los impuestos. El monto devengado de esta comisión es determinado en base al patrimonio diario del Fondo.

El Fondo tiene la obligación de pagar mensualmente a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), el 0.003 % del total de los aportes recibidos por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Estos gastos se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

El Fondo establece, en su Reglamento Interno, que pagará una comisión por desempeño a la Administradora equivalente a un 15 % de la diferencia generada entre la rentabilidad del Fondo, obtenida al cierre de cada año fiscal, y la tasa de interés Prime de los Estados Unidos de América, publicada por el Wall Street Journal en su página web. Estos gastos se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

6.7 Impuestos

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta (ISR) por considerarse un vehículo neutro fiscalmente, acorde con lo indicado en la Norma General núm. 05-2013 de la Dirección General de Impuestos Internos. Sin embargo, el Fondo debe realizar su declaración jurada anual del impuesto sobre la renta (IR-2), a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

6.8 Instrumentos financieros

6.8.1 Reconocimiento y medición inicial

Las cuentas 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 activo financiero al costo amortizado 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 que son 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.8 Instrumentos financieros (continuación)

6.8.2 Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como: costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de deuda, al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de patrimonio, o al valor razonable con cambios en resultados.

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

Una inversión en un instrumento de deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral, si se cumplen las siguientes condiciones y no está medido al valor razonable con cambios en resultados:

- ◆ El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros.
- ◆ 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 importe del principal pendiente.

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

- ◆ Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica, las cuales incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales y mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando, 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 cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Fondo.
- ◆ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio; en resumen, la forma en que se gestionan los mismos.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.8 Instrumentos financieros (continuación)****6.8.2 Clasificación y medición posterior (continuación)**

- ◆ Cómo se retribuye a los gestores del negocio, por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos.
- ◆ La frecuencia, el valor y la oportunidad de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos 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 crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo determinado.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fondo considera:

- ◆ Hechos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo.
- ◆ Términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable.
- ◆ Características de pago anticipado y prórroga.
- ◆ Términos que limitan el derecho del Fondo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, el cual puede incluir compensaciones adicionales razonables para el término anticipado del contrato.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.8 Instrumentos financieros (continuación)****6.8.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (continuación)***

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

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

Estos activos se miden al valor razonable. El ingreso por intereses calculados bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera, el deterioro, se reconocen en resultados. En el momento de la baja en cuentas se reconoce cualquier ganancia y pérdida en el resultado del período.

Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en resultados

Corresponden a inversiones realizadas en instrumentos de patrimonio de otras entidades, independientemente de que el Fondo tenga el control o no de dichas entidades. El Fondo, anualmente, valora estas inversiones para reconocer una ganancia o pérdida en el valor de mercado de las mismas. Cualquier ganancia y pérdida por conversión de moneda extranjera se reconoce en resultados. En el momento de la baja en cuentas las ganancias y pérdidas se reconocen en el resultado del período.

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
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.8 Instrumentos financieros (continuación)

6.8.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Medición posterior y ganancias y pérdidas (continuación)

Inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses es calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. Cualquier otra ganancia o pérdida neta en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

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 al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación o es designado 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.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.8 Instrumentos financieros (continuación)

6.8.3 Baja en cuentas

Activos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual el Fondo transfiere sin conservar sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros transferidos.

El Fondo participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos financieros transferidos. En estos casos, los activos financieros transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fondo también da de baja en cuentas 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 nuevas condiciones 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 se reconoce en resultados.

6.8.4 Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando el Fondo tenga, en el momento actual, el derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.9 Cuotas de participación

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de las cuotas de participación, netas de los efectos fiscales, se reconocen como una deducción del activo neto atribuible a los aportantes del Fondo.

6.10 Distribución de rendimientos

El Fondo paga rendimientos de manera mensual; el rendimiento de cada cuota de participación es calculada dividiendo el beneficio neto cobrado del Fondo entre la cantidad de cuotas de participación que respaldan el patrimonio del mismo. Para fines de determinación del beneficio neto cobrado del Fondo, se procede a restar de los ingresos, efectivamente cobrados, los costos y gastos de la operación.

6.11 Deterioro del valor

6.11.1 Instrumentos financieros no derivados

El Fondo reconoce correcciones de valor para Pérdidas Crediticias Esperadas (PCE) por:

- ◆ Activos financieros medidos al costo amortizado.
- ◆ Inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

El Fondo mide las correcciones de 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:

- ◆ Instrumentos de deuda que se determinan que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.
- ◆ Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio, es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero, no haya aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones del valor por cuentas por cobrar y activos del contrato siempre se miden a un importe igual de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

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 costo o esfuerzos indebidos, la cual incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos basada en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.11 Deterioro del valor (continuación)

6.11.1 Instrumentos financieros no derivados (continuación)

El Fondo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

El Fondo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Fondo o el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

El Fondo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de "grado de inversión".

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 a la entidad 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
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**6.11 Deterioro del valor (continuación)****6.11.1 Instrumentos 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 y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral 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.
- ◆ Un 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 corrección de valor de las pérdidas esperadas en el estado de situación financiera

Las estimaciones para pérdidas de valor de los activos financieros medidos al costo amortizado, en caso de existir, se deducen del valor en libros bruto de los activos.

Para el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación para pérdidas se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.11 Deterioro del valor (continuación)

6.11.1 Instrumentos financieros no derivados (continuación)

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte del mismo.

Para los clientes individuales, el Fondo tiene una política de castigar el valor en libros bruto cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 120 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 cumplir con los procedimientos del Fondo para la recuperación de los montos adeudados.

6.12 Medición de valor razonable

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.

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

Los instrumentos financieros a corto plazo, tanto activos como pasivos, son valorizados con base en su valor en libros según están reflejados en los estados de situación financiera del Fondo.

Para estos instrumentos financieros, el valor en libros es similar al valor en el mercado debido al período relativamente corto de tiempo entre el origen de los instrumentos y su realización. En esta categoría están incluidos: el efectivo, las cuentas por pagar y acumulaciones por pagar.

El Fondo utiliza los servicios de una proveedora de precios para la determinación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de deuda, la cual considera las informaciones disponibles en el mercado, tomando como referencia los precios de transacciones recientes.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.12 Medición de valor razonable (continuación)

Los fondos cerrados que constituyen instrumentos representativos de derecho patrimonial inscritos en el RMVP negociados en un mecanismo centralizado de negociación se valorizan a la cotización de cierre del día o, en su defecto, a la última cotización de cierre vigente en el mercado según se publique en el mecanismo centralizado donde se negocien los valores.

La técnica de valor presente descuenta los flujos de efectivo de los cupones y el principal (o valor facial) utilizando una curva de tasas de rendimiento o *yield* promedio ponderado del último día de transacción en el mercado del mismo título o de un título con características similares (en términos de tasa nominal, emisor y fecha de vencimiento), obtenidos de la información publicada por la Bolsa de Valores de la República Dominicana, la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, el Depósito Centralizado de Valores y los emisores. Estas informaciones permanecen hasta la próxima cotización disponible. Este proceso asegura, como mínimo, que los precios aplicados puedan ser verificados y comprobados de manera independiente.

Para el descuento de los flujos de efectivo de cada instrumento se utiliza el método de interpolación lineal para estimar la tasa de descuento a ser aplicada en cada fecha de materialización de los flujos con base a la curva de rendimiento construida y que se comenta en el párrafo anterior.

6.13 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Las acumulaciones por pagar y otros pasivos son obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso normal del negocio. Estas cuentas se clasifican como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimiento de un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

6.14 Provisiones

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO GAM I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

6.15 Propiedad 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 incurrén.

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 período 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.

7 Nuevas normas emitidas y enmiendas a normas aún no vigentes

Una serie de nuevas normas y enmiendas a normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2022 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.

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

- ◆ Clasificación de pasivos como corrientes no corrientes (modificaciones a la NIC 1).
- ◆ NIIF 17 *Contratos de Seguros* y sus modificaciones.
- ◆ *Revelación de políticas contables* (modificaciones de la NIC 1 y Declaración de las Prácticas de la NIIF 2).
- ◆ *Definición de estimaciones contables* (modificaciones de la NIC 8).

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

8 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo en bancos (a)	718,976	1,450,376
Equivalentes de efectivo (b)	<u>1,002,460</u>	<u>-</u>
	<u>1,721,436</u>	<u>1,450,376</u>

(a) Corresponde a los saldos en entidades de intermediación financiera mantenidos por el Fondo en cuentas bancarias, los cuales generan intereses sobre la base del saldo promedio diario a una tasa anual de 0.10 % para ambos años. Durante el año y el período de 11 meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los intereses generados por estas cuentas bancarias ascendieron a \$7,233 y \$7,557, respectivamente, los cuales se presentan como parte de los intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados del período y otros resultados integrales de esos años que se acompañan.

(b) Corresponde a inversiones en certificado financiero con intereses capitalizables y vencimientos originales de tres meses o menos, a una tasa interés anual de 3.85 %. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, los intereses generados por estos equivalentes de efectivo ascendieron a RD\$34,899, los cuales se presentan como parte de los ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo en el renglón de ingresos en el estado de resultados del período y otros resultados integrales de ese año que se acompaña.

9 Saldo y transacciones con un ente relacionado

El Fondo realiza transacciones y mantiene saldos con un ente relacionado, cuyos montos y naturaleza se detallan a continuación:

Saldos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los saldos mantenidos por el Fondo con ente relacionado están compuestos por cuentas por pagar por los conceptos siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisión por administración	43,238	41,379
Comisión por desempeño	<u>65,156</u>	<u>42,272</u>
	<u>108,394</u>	<u>83,651</u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

9 Saldo y transacciones con un ente relacionado (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos corresponden a cuentas por pagar a ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

Transacciones

El Fondo paga a la entidad relacionada ALTIO Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., una comisión por administración ascendente al 1 % del patrimonio neto diario del Fondo, según el prospecto de colocación de este. Durante el año y el período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a \$1,082,115 y \$430,312, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de resultados del período y otros resultados integrales de esos períodos que se acompañan.

El Fondo establece en su Reglamento Interno, que pagará una comisión por desempeño a la Administradora equivalente a un 15 % de la diferencia generada entre la rentabilidad del Fondo obtenida al cierre de cada año fiscal, y la tasa de interés Prime de los Estados Unidos de América, publicada por el Wall Street Journal en su página web. Durante el año y el período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo incurrió en gastos por concepto de comisión por desempeño por un valor de \$65,156 y \$42,272, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por desempeño en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados del período y otros resultados integrales de esos períodos que se acompañan.

10 Inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Un resumen de las inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Instrumentos de deuda del Estado		
Dominicano (i)	2,306,324	4,276,795
Instrumentos de deuda corporativa (ii)	1,546,812	374,981
Cuotas de participación (iii)	<u>1,115,114</u>	<u>1,521,622</u>
	<u>4,968,250</u>	<u>6,173,398</u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

10 Inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (continuación)

- (i) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden a inversiones en bonos en dólares americanos, emitidos por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana por \$1,400,029 y \$3,057,993, respectivamente, con una tasa de interés anual que oscila entre 6.75 % y 6.95 % para ambos períodos, y vencimientos en los años 2029 y 2040 y bonos en RD\$, emitidos por el Banco Central de la República Dominicana, por \$906,295 y \$1,218,802, respectivamente, equivalente a RD\$51,081,663 y RD\$70,136,066, respectivamente, con una tasa de interés anual de 5 % para ambos años y vencimiento en los años 2022 para el saldo al 31 de diciembre de 2021 y en el 2024 para los bonos al 31 de diciembre de 2022.

Durante el año y el período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo generó intereses por estas inversiones por valor de \$181,518 y \$313,126, respectivamente, los cuales se incluyen como parte de los intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados del período y otros resultados integrales que se acompañan.

- (ii) Corresponde a inversiones en bonos de deuda corporativa emitidos en RD\$. Estas inversiones generan interés a tasas anuales de 6.25 % y 8 %, con vencimientos en el año 2027 y 2031. Durante el año y el período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los intereses generados por estas inversiones ascendieron a \$43,690 y \$7,163, respectivamente, los cuales se presentan como parte de los ingresos por intereses, calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados del período y otros resultados integrales que se acompañan.
- (iii) Corresponden a cuotas de participación en fondos de inversión abiertos y cerrados. Durante el año y el período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo generó rendimientos por estas inversiones por valor de \$150,055 y \$47,630, respectivamente, los cuales se presentan como parte de los ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados del período y otros resultados integrales que se acompañan.

Un detalle del vencimiento futuro de las inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, a partir del 31 de diciembre de 2022, es como sigue:

Un año	1,002,460
Uno a tres años	906,296
Mas de cinco años	<u>3,059,494</u>
	<u><u>4,968,250</u></u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a cinco bienes inmuebles de uso corporativo, industrial y servicios de hospitalidad, cuyo movimiento durante el año y el período de 11 meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>Saldos iniciales</u>	<u>Adquisiciones</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Saldos al 31 de diciembre</u>
2022				
Edificio Hampton (a)	16,520,000	-	547,000	17,067,000
Torre Bristol (b)	17,857,000	-	328,650	18,185,650
Suite Corporativa (c)	871,000	-	35,000	906,000
Zona Franca Tamboril (d)	67,091,453	-	3,286,547	70,378,000
Condominio Las Brisas (e)	-	1,400,000	2,741	1,402,741
	<u>102,339,453</u>	<u>1,400,000</u>	<u>4,199,938</u>	<u>107,939,391</u>
2021				
Edificio Hampton (a)	-	16,000,000	520,000	16,520,000
Torre Bristol (b)	-	17,500,000	357,000	17,857,000
Suite Corporativa (c)	-	851,368	19,632	871,000
Zona Franca Tamboril (d)	-	67,091,453	-	67,091,453
	<u>-</u>	<u>101,442,821</u>	<u>896,632</u>	<u>102,339,453</u>

- a) Corresponde al Hotel Hampton ubicado en Boca Chica, Santo Domingo, Rep. Dom.
b) Corresponde a la Embajada China ubicada en el ensanche Piantini, Santo Domingo, D. N.
c) Corresponde a oficinas corporativas ubicadas en el ensanche Piantini, Santo Domingo, D. N.,
d) Corresponde a naves y edificios industriales en Zona Franca Tamboril.
e) Corresponde a oficinas condominio y estacionamiento ubicado en Gazcue, Santo Domingo.

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

Los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados 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. El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

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

La tabla siguiente muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables de los niveles 2 y 3 de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

11 Propiedades de inversión (continuación)

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

<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, basado en terrenos similares que son ajustados por varios factores. Esta metodología es aplicable a los siguientes inmuebles: edificio Hampton, Torre Bristol, Zona Franca Tamboril y Condominio Las Brisas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Valor de venta \$/m² de terrenos comparables (2022: Promedio por m² \$12,175 y RD\$5,342 y 2021: Promedio por m² \$12,000 y RD\$5,325). ◆ Valor de venta \$/m² correspondiente a los locales (2022: Promedio por m² \$3,823). (2021: Promedio por m² \$3,650.79). ◆ Valor de venta \$/m² de parqueos comparables (2022 y 2021: Promedio por m² \$2,000). 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aumenta (disminuye) el valor de los terrenos comparables; ◆ Aumenta (disminuye) el <i>spread</i> entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado. ◆ Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del terreno con relación a sus comparables. ◆ Aumenta (disminuye) las condiciones en la que se encuentra el activo en relación con sus comparables.
<p><u>Enfoque del costo:</u> Esta técnica se basa en el costo que implicaría para un comprador participante del mercado adquirir o construir un activo sustituto de utilidad comparable, ajustado por depreciación física. Esto aplica para los siguientes inmuebles: suites 906 y 907, Corporativo 2015, edificio Hampton, Torre Bristol, Zona Franca Tamboril y Condominio Las Brisas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Costo de reposición correspondiente al local (2022: \$3,450/m², y 2021: \$3,350/m²). ◆ Costo de reposición correspondiente a los parqueos (2022: \$800/ m² 2021: \$700/ m²). ◆ Costo de reposición de elementos comunes (2022: \$37,000, y 2021: \$35,075). ◆ Factor de ajuste por depreciación física (2022 y 2021: 2 %). ◆ Costo de reposición de naves por m² (2022: RD\$18,554 y 2021: RD\$18,525). ◆ Costo de reposición de oficinas y <i>mezzanine</i> por m² (2022: RD\$16,654 y 2021: RD\$16,625). ◆ Costo de reposición de parqueos y rampa por m² (2022: RD\$4,550 y RD\$5,850 y 2021: RD\$6,650 y RD\$6,175). ◆ Costo de reposición de oficinas por m²: RD\$61,641. Valor de venta de RD\$48,500 m². 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aumenta (disminuye) el costo de reposición del terreno. ◆ Aumenta (disminuye) el costo de reposición de mejoras. ◆ Aumenta (disminuye) el costo de reposición del equipo. ◆ Disminuye (aumenta) el factor de ajuste por depreciación física.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

11 Propiedades de inversión (continuación)

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

Las propiedades de inversión están arrendadas bajo la modalidad de arrendamiento operativo. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos es como sigue:

- ◆ Los arrendamientos son por períodos que oscilan entre 3 y 15 años a partir de la suscripción del contrato, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas.
- ◆ 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 arrendatarios 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 90 a 365 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.
- ◆ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas dentro de los primeros 10 días de cada mes calendario.

El Fondo mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Los arrendamientos de propiedades comerciales tienen plazos entre 3 y 15 años a partir de la suscripción del contrato 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, en la mayoría de los casos. Algunos arrendamientos contienen opciones para terminación antes del final del plazo del arrendamiento.

Durante el año y el período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por \$6,713,363 y \$2,143,463, respectivamente, los cuales se encuentran registrados como tal en los estados de resultados del período y otros resultados integrales que se acompañan.

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos no cancelables bajo los términos contractuales en estos arrendamientos a partir de 31 de diciembre de 2022 son como sigue:

A un año	7,058,743
De uno a cinco años	33,769,385
Más de cinco años	<u>53,652,517</u>
 Total	 <u><u>94,480,645</u></u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

12 Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

13 Pasivos del contrato

Los pasivos del contrato se relacionan básicamente, con pagos de alquileres recibidos por adelantado de parte de clientes, por lo que los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo. Este importe se reconocerá como ingreso cuando presten los servicios, los cuales se esperan que ocurran durante los años 2022 y 2023. Las fechas de vencimientos de los contratos con mayor vigencia son marzo de 2032 y diciembre de 2036.

14 Intereses calculados usando el método de interés efectivo

Un resumen de los intereses calculados usando el método de interés efectivo durante el año y el período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	42,132	7,557
Inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	<u>375,263</u>	<u>367,919</u>
	<u>417,395</u>	<u>375,476</u>

15 (Pérdidas) ganancias neta en ventas de instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Un resumen de las (pérdidas) ganancias netas en ventas de instrumentos financieros por el año y el período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(Pérdidas) ganancias neta en valoración de activos financieros transferidos desde otros resultados integrales	(89,107)	238,866
(Pérdidas) ganancias netas en venta de activos financieros	<u>(12,200)</u>	<u>19,510</u>
	<u>(101,307)</u>	<u>258,376</u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

16 Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo

La naturaleza de los derechos de los aportantes en el Fondo es de participación y se encuentran representados a través de cuotas. Las cuotas representan cada una de las partes alícuotas de igual valor y características en las que se divide el patrimonio del Fondo y que expresa los aportes realizados por un aportante y que otorga a este último los derechos sobre el patrimonio del mismo.

El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del activo neto atribuible a los aportantes del Fondo entre el número de cuotas emitidas.

El precio de suscripción para el primer día de colocación fue igual al valor nominal, y para los días posteriores es igual al valor cuota, el cual varía acorde con los rendimientos de las inversiones realizadas y los gastos en los que incurra el Fondo.

16.1 Cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo mantiene 150,000 cuotas equivalentes a \$150,000,000, para ambos años, con valor nominal de \$1,000 cada una, de las cuales están puestas en circulación 105,000 cuotas de participación, con un valor nominal de \$1,000 cada una. Durante el año y el período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se emitieron 105,000 cuotas de participación por un valor de \$106,006,537 (\$1,006,537 prima en colocación de cuota de participación).

Durante el año y el período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo declaró y pagó dividendos en efectivo por \$5,182,903 y \$611,178, respectivamente, a sus aportantes.

16.2 Resultados acumulados

Al 31 diciembre de 2022 y 2021, el valor de los activos netos por cuota del Fondo asciende a \$1,076.78 y \$1,029.93, respectivamente, para un valor de los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo de \$113,061,524 y \$108,142,392, respectivamente.

17 Activos netos por cuota

Las ganancias obtenidas por el Fondo durante el año y el período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, son atribuibles, en su totalidad, a los aportantes ordinarios del Fondo, en virtud de que no existen cuotas preferentes. Igualmente, en estos ejercicios no se están ponderando las cuotas de participaciones por el período de tenencia de cada una.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

17 Activos netos por cuota (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un resumen del cálculo del valor del activo neto por cuota es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Total de activos netos	113,061,524	108,142,392
Cuotas de participaciones	<u>105,000</u>	<u>105,000</u>
	<u>1,076.78</u>	<u>1,029.93</u>

18 Otros gastos operacionales

Un resumen de los otros gastos operacionales incurridos durante el año y el período de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Servicios externos	64,980	142,561
Gastos legales	5,900	25,549
Comisiones bancarias	4,587	1,369
Cuota a institución reguladora	33,103	14,741
Publicidad y propaganda	-	4,169
Otros	<u>9,376</u>	<u>2,836</u>
	<u>117,946</u>	<u>191,225</u>

19 Compromisos

Un resumen de los compromisos mantenidos por el Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

- a) El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), el 0.003 % del total de los aportes recibidos por el Fondo por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el año y el período de 11 meses terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a \$39,019 y \$21,107, respectivamente, los cuales se incluyen como parte de los gastos por comisiones por colocación, custodia y otros en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados del período y otros resultados integrales del año y del período que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2023, es de aproximadamente \$40,000.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

20 Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos

20.1 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 el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	Importe en libros				Total	Valor razonable			
	VRCORI - instrumentos de deuda	VRRCR - instrumentos de patrimonio	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
31 de diciembre de 2022									
<i>Activos financieros no medidos al valor razonable:</i>									
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	1,721,436	-	1,721,436	-	1,721,436	-	1,721,436
	-	-	<u>1,721,436</u>	-	<u>1,721,436</u>				
Instrumentos a VRCORI	3,853,136	1,115,114	-	-	4,968,250	3,853,136	1,115,114	-	4,968,250
	<u>3,853,136</u>	<u>1,115,114</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,968,250</u>				
<i>Pasivos financieros no medidos al valor razonable - cuentas por pagar</i>									
	-	-	-	122,739	122,739	-	122,739	-	122,739
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>122,739</u>	<u>122,739</u>				
31 de diciembre de 2021									
<i>Activos financieros no medidos al valor razonable:</i>									
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	1,450,376	-	1,450,376	-	1,450,376	-	1,450,376
	-	-	<u>1,450,376</u>	-	<u>1,450,376</u>				
Instrumentos a VRCORI	4,651,776	1,521,622	-	-	6,173,398	4,651,776	1,521,622	-	6,173,398
	<u>4,651,776</u>	<u>1,521,622</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,173,398</u>				
<i>Pasivos financieros no medidos al valor razonable - cuentas por pagar</i>									
	-	-	-	94,636	94,636	-	94,636	-	94,636
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>94,636</u>	<u>94,636</u>				

VRCORI = Valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

VRRCR = Valor razonable con cambios en resultados.

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables, revelados en los estados financieros, para el efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por pagar fue el nivel 2, 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.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

20 Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos (continuación)

20.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)

Los niveles en la jerarquía para determinar el valor razonable revelado en el estado financiero para los instrumentos de deuda fueron los niveles 1 y 2, dependiendo la base en la comparación de mercado mediante la cual el valor razonable se estima considerando precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en el mercado. La técnica de valoración para estos instrumentos es la del precio observable del mercado, comparación del precio de mercado de instrumentos similares y el método de descuentos de flujos de efectivo.

La siguiente tabla muestra las técnicas de valoración usadas para medir las inversiones con cambios en otros resultados integrales, medida al valor razonable del nivel 2, así como también las variables no observables significativas usadas.

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Variables no observables significativas</u>	<u>Interrelación entre las variables no observables clave y medición del valor razonable</u>
Valor razonable de las inversiones con cambios en otros resultados integrales: metodología utilizada para valorar los instrumentos financieros basada en el enfoque de mercado, el cual toma el valor de activos idénticos (valor nominal de la inversión en acciones) en mercados no activos y lo ajusta por el efecto de una prima según el perfil de la operación.	♦ No aplica	♦ No aplica

20.2 Gestión de riesgo financiero

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

- ♦ Riesgo de crédito.
- ♦ Riesgo de liquidez.
- ♦ Riesgo de mercado.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

20 Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos (continuación)

20.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)

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

La Administradora del Fondo es responsable de establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo del Fondo y del desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgo del mismo.

Las políticas de gestión de riesgo son establecidas con el objetivo de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fondo; este fija límites y controles de riesgos adecuados para monitorear su cumplimiento. Las políticas y sistemas de gestión de riesgo se revisan regularmente a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Fondo, y a través de sus normas y procedimientos de gestión, desarrolle un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Consejo de Administración de la Administradora es el responsable de supervisar la manera en que la gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de gestión de riesgo del Fondo y revisar si el marco de gestión de riesgo es apropiado con respecto a los riesgos enfrentados.

20.2.1 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera del Fondo si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no cumplen con sus obligaciones contractuales.

El Fondo se cubre de exponerse al riesgo de crédito al invertir en valores líquidos en entidades de prestigio económico nacional.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los valores en libros de los activos financieros que representan máxima exposición al riesgo de crédito son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,721,436	1,450,376
Inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	<u>4,968,250</u>	<u>6,173,398</u>
	<u>6,689,686</u>	<u>7,623,774</u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

20 Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos (continuación)

20.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)

20.2.1 Riesgo de crédito (continuación)

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo es mantenido en bancos e instituciones financieras. El Fondo considera que su efectivo tiene un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes.

Calificación crediticia del efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la calificación crediticia del efectivo y equivalente de efectivo que no están vencidos ni deteriorados puede ser evaluada por referencia a la calificación de crédito de los emisores, según se muestra a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Calificación crediticia local - Fitch AA+	<u>1,721,436</u>	<u>1,450,376</u>
	<u>1,721,436</u>	<u>1,450,376</u>

Inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales

El Fondo limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo en instrumentos de deuda, debiendo estos contar con una calificación mínima de grado de inversión.

El Fondo monitorea los cambios en el riesgo de crédito rastreando calificaciones crediticias externas publicadas, a fin de determinar si las calificaciones publicadas siguen estando actualizadas y de evaluar si ha existido un aumento significativo en el riesgo de crédito a la fecha de presentación que no haya sido reflejado en las calificaciones publicadas.

Calificación crediticia de las inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la calificación crediticia de las inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales que no están vencidos ni deteriorados puede ser evaluada por referencia a la calificación de crédito de los emisores, según se muestra a continuación:

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

20 Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos (continuación)

20.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)

20.2.1 Riesgo de crédito (continuación)

Inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (continuación)

Calificación crediticia de las inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (continuación)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Calificación crediticia local - Feller AAA	1,175,235	-
Calificación crediticia local - Feller A-	371,577	374,981
Calificación crediticia local - Feller A+fa	-	13,191
Calificación crediticia local - Feller Afa	-	150,970
Calificación crediticia local - Feller BBBfa (N)	1,115,113	1,357,461
Calificación crediticia internacional - S&P BB estable	2,306,325	3,057,993
Calificación crediticia local - Fitch BB - estable	-	1,218,802
	<u>4,968,250</u>	<u>6,173,398</u>

20.2.2 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme sus vencimientos. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fondo. En la actualidad, las operaciones del Fondo están siendo financiadas directamente por las contribuciones de los aportantes del Fondo.

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

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 al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

20 Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos (continuación)

20.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)

20.2.2 Riesgo de liquidez (continuación)

	Valor en <u>libros</u>	Flujos de efectivo <u>contractuales</u>	Seis meses o menos <u>o menos</u>
2022			
Cuentas por pagar	<u>122,739</u>	<u>(122,739)</u>	<u>(122,739)</u>
2021			
Cuentas por pagar	<u>94,636</u>	<u>(94,636)</u>	<u>(94,636)</u>

20.2.3 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio, tasas de interés o precios en las cuotas de participación, afecten los ingresos del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Exposición al riesgo de tasa de cambio

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera, es como sigue:

	2022		2021	
	<u>RD\$</u>	<u>\$</u>	<u>RD\$</u>	<u>\$</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,232,734	39,608	19,089,827	331,737
Inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales	<u>71,417,871</u>	<u>1,266,392</u>	<u>92,348,814</u>	<u>1,604,808</u>
Exposición neta del estado de situación financiera	<u>73,650,605</u>	<u>1,306,000</u>	<u>111,438,641</u>	<u>1,936,545</u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO
INMOBILIARIO GAM I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en dólares estadounidenses (\$)

20 Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos (continuación)

20.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)

20.2.3 Riesgo de mercado (continuación)

Exposición al riesgo de tasa de cambio (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las tasas de cambio del peso dominicano (RD\$) con relación al dólar estadounidense (\$), utilizadas por el Fondo, fueron las siguientes:

	<u>Tasa promedio</u>		<u>Tasa al cierre</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Equivalente en pesos dominicanos (RD\$)	<u>0.0179</u>	<u>0.0175</u>	<u>0.0177</u>	<u>0.0174</u>

Análisis de sensibilidad

El análisis de sensibilidad para el riesgo de tasa de cambio está considerado principalmente en la medición de la posición dentro de una moneda extranjera. El análisis consiste en verificar cuánto representaría la posición en la moneda funcional sobre la moneda a la que se estaría convirtiendo y, por ende, la mezcla del riesgo de tasa de cambio.

Análisis de sensibilidad -

resultado proyectado

10bps de incremento

(130,680)

10bps de disminución

130,628

Exposición al riesgo de tasa de interés

A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

Instrumentos de tasa fija -
activos financieros

3,853,136

Análisis de sensibilidad

El análisis de sensibilidad refleja cómo los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo habrían sido modificados en la variable de riesgo de tasa de interés que era razonablemente posible a la fecha de presentación. Al 31 de diciembre de 2022, una variación de 2 % en la tasa de interés a la fecha de reporte habría disminuido los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo en aproximadamente \$77,062.