

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

Estados financieros

31 de diciembre de 2023

(Con el informe de los auditores independientes)



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

Santo Domingo Office
Winston Churchill Avenue
Acropolis Center, suite 2300
Postal code 1467
T (809) 566-9136

Santiago Office
Bartolomé Colón Avenue, No. 212
Plaza Texas, Los Jardines Metropolitanos
Postal code 51000
T (809) 583-4066

Informe de los auditores independientes

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

(Continúa)

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.

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.

(Continúa)

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

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y 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.
- ◆ 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.

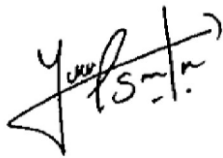
También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fondo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra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

(Continúa)

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

KPMG

Registro en la SIMV núm. SVAE-001



CPA *Ysrael Santana*
Socio a cargo de la auditoría
Registro en el ICPARD núm. 10882

18 de abril de 2024

Santo Domingo,
República Dominicana

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

Estado de situación financiera

Al 31 diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

| | <u>Nota</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <u>Activos</u> | | | |
| Activos corrientes: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 8, 15, 16 | 547,652,084 | 8,387,919 |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados | 10, 16 | 31,120,472 | 520,909,642 |
| Otros activos | | 84,821 | 82,008 |
| Total activos | | <u>578,857,377</u> | <u>529,379,569</u> |
| <u>Pasivos y Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo:</u> | | | |
| Pasivos corrientes - acumulaciones por pagar y otros pasivos | 12, 15, 16 | 1,953,223 | 2,282,636 |
| Total pasivos | | <u>1,953,223</u> | <u>2,282,636</u> |
| Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo | | <u>576,904,154</u> | <u>527,096,933</u> |
| Total pasivos y activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo | | <u>578,857,377</u> | <u>529,379,569</u> |

Las notas en las páginas 1 a 19 son parte integral de los estados financieros.

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

Estado de resultados del período

Año terminado al 31 de diciembre de 2023 y período de
8 meses y 19 días terminado al 31 de diciembre de 2022

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

| | <u>Nota</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Ingresos por: | | | |
| Intereses calculados usando el método de interés efectivo | 8, 10 | 42,328,308 | 11,865,896 |
| Ganancia neta proveniente de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados | 11 | <u>18,781,501</u> | <u>23,162,327</u> |
| Total ingresos netos | | 61,109,809 | 35,028,223 |
| Gastos operacionales: | | | |
| Comisión por administración | 9 | 8,298,063 | 5,454,430 |
| Servicios profesionales | | 2,018,678 | 2,212,417 |
| Comisión por intermediación y mantenimiento | 14 | 980,668 | 261,446 |
| Gastos financieros | | <u>5,179</u> | <u>2,997</u> |
| Total gastos operacionales | | <u>11,302,588</u> | <u>7,931,290</u> |
| Beneficio del período | | <u>49,807,221</u> | <u>27,096,933</u> |

Las notas en las páginas 1 a 19 son parte integral de los estados financieros.

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

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

Año terminado al 31 de diciembre de 2023 y período de
8 meses y 19 días terminado al 31 de diciembre de 2022

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

| | <u>Nota</u> | <u>Cuota de participación</u> | <u>Cuotas de participación monto</u> | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo</u> |
|---|-------------|-----------------------------------|--|----------------------------------|---|
| Saldos al 11 de abril de 2022 | | - | - | - | - |
| Transacciones con los aportantes del Fondo | | | | | |
| - aportes iniciales recibidos | 13 | 500,000 | 500,000,000 | - | 500,000,000 |
| Beneficio del período | | - | - | <u>27,096,933</u> | <u>27,096,933</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | | 500,000 | 500,000,000 | 27,096,933 | 527,096,933 |
| Beneficio del período | | - | - | <u>49,807,221</u> | <u>49,807,221</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2023 | | <u>500,000</u> | <u>500,000,000</u> | <u>76,904,154</u> | <u>576,904,154</u> |

Las notas en las páginas 1 a 19 son parte integral de los estados financieros.

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

Estado de flujos de efectivo

Año terminado al 31 de diciembre de 2023 y período de
8 meses y 19 días terminado al 31 de diciembre de 2022

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

| | <u>Nota</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|---------------------------|-------------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación: | | | |
| Adquisición de instrumentos financieros | | (1,018,619,600) | (496,585,630) |
| Disposición de instrumentos financieros | | 1,490,654,725 | - |
| Intereses recibidos | | 78,863,854 | 10,704,211 |
| Pagos a la administradora | | (8,238,083) | (5,454,430) |
| Pagos realizados a proveedores y otros | | (3,396,731) | (11,789) |
| Cobros a terceros | | - | (264,443) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación | | 539,264,165 | (491,612,081) |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Flujos de efectivo de actividades de financiamiento - aportes iniciales recibidos | 13 | - | 500,000,000 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo | | 539,264,165 | 8,387,919 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | 8,387,919 | - |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | | <u>547,652,084</u> | <u>8,387,919</u> |

Las notas en las páginas 1 a 19 son parte integral de los estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA PESOS POPULAR

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023 y 2022

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

1. Entidad que informa

El Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Pesos Popular (en adelante “el Fondo”) es un fondo de inversión cerrado domiciliado y constituido bajo las leyes de República Dominicana. El Fondo inició sus operaciones el 11 de abril de 2022 con una duración de 15 años que vencen en abril de 2036.

La Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (en lo adelante “SIMV”) certificó la inscripción en el Registro de Mercado de Valores y Productos del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Pesos Popular con el No. SIVFIC-052, autorizado mediante Única Resolución de fecha 13 del mes de agosto del 2020 R-SIMV-2020-18-FI. Asimismo, están registradas en CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. (en adelante “CEVALDOM”), con el cual se tienen contratados los servicios de custodia, registro, transferencia, compensación y liquidación de valores.

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

La Administradora fue autorizada por la SIMV con el No. SIVAF-007, mediante la Segunda Resolución expedida el 3 de diciembre de 2013.

El objetivo del Fondo es generar rendimientos para sus aportantes, siendo estas personas físicas o jurídicas, con estricto apego al principio de distribución de riesgos, invirtiendo principalmente en un portafolio diversificado de bienes inmuebles ubicados en el territorio de la República Dominicana, valores de oferta pública grado de inversión e instrumentos de renta fija del sistema financiero nacional. En este sentido, el Fondo busca invertir en un portafolio diversificado, compuesto por bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener plusvalías provenientes de su venta. El Fondo busca reducir el riesgo del negocio inmobiliario, evitando la concentración geográfica, de un sólo proyecto, o por tamaño de estos. El Fondo busca priorizar la inversión en aquellos inmuebles que sean utilizables por el mayor número de agentes económicos, provenientes de distintas áreas de la economía.

Su domicilio social está localizado en la Torre Corporativa Hábitat Center, local 1001, avenida Winston Churchill esquina calle Paseo de los Locutores, ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

2. Bases de contabilidad

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

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión el 17 abril de 2024 por el Consejo de Administración de la Administradora. La aprobación de dichos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea de Aportantes del Fondo.

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

3. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en pesos dominicanos (DOP), que es la moneda funcional del Fondo.

4. Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad 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.

El Fondo hace estimados y asunciones que afectan los montos reconocidos en los estados financieros y el valor en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias.

La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables.

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

4.1 Medición de los valores razonables

El Fondo utiliza los servicios de una proveedora de precios autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, para la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Productos, que considera datos observables disponibles en el mercado, tomando como referencia los precios de transacciones recientes y cuando no existe dicha información, considera los últimos precios conocidos para instrumentos similares. Cuando la proveedora determina que no existen transacciones suficientes para asignar el valor razonable, la misma aplica técnicas de valor presente utilizando curvas de tasa de rendimiento del mismo título o títulos comparables.

Los valores razonables de instrumentos financieros de nivel 1 que fueron valuados utilizando técnicas de valoración apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existen datos suficientemente disponibles (datos observables) para medir el valor razonable, son revelados en la nota 16. Las estimaciones de valores razonables se determinan de acuerdo con la jerarquía de los tres niveles de valor razonable que reflejan la importancia de las variables utilizadas en la medición.

La determinación de lo que se constituye como “observable” requiere un juicio significativo. En este juicio, se consideran como datos observables aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

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 resultados | Valor razonable |

6. Políticas contables materiales

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA PESOS POPULAR

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional del Fondo (pesos dominicanos) a la tasa de cambio de cierre (tasa de compra) del Banco Central de la República Dominicana (en adelante "BCRD"), que se considera representativo del mercado a esa fecha. Las transacciones en moneda extranjera se reconocen a la tasa de cambio de la fecha en que ocurren. Las diferencias resultantes de la traducción de los activos y pasivos en moneda extranjera se registran como ganancia o pérdida en cambio de moneda extranjera. La tasa de cambio utilizada para la conversión de activos en moneda diferente al dólar estadounidense fue de USD1: DOP57.83 (2022: USD1: DOP55.98).

6.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo en depósitos en instituciones de intermediación financiera con vencimientos originales de tres meses o menos que sean fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetas a riesgos insignificantes de cambios de valor, presentados en el estado de situación financiera.

6.3 Reconocimiento de ingresos y gastos

Intereses calculados usando el método de interés efectivo

Los ingresos financieros se reconocen y devengan diariamente, sobre la base de acumulación aplicando el método de tasa de interés efectiva, comprenden principalmente los ingresos por intereses sobre los equivalentes de efectivo e inversiones en activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Los ingresos por intereses son incluidos como ingresos financieros en el estado de resultados del período.

Ganancias (pérdidas) netas en venta de inversiones

Las ganancias o pérdidas en la venta de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de cada transacción.

Los resultados por valoración de instrumentos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos en resultados sobre la base de lo devengado, en función de los cambios que experimenta el valor razonable de dichos instrumentos.

Gastos por comisiones, colocación y custodia

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que se presentan los servicios relacionados. Los gastos por comisión a los que está sujeto el Fondo corresponden a la comisión por administración. Estos gastos se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA PESOS POPULAR

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

El Fondo paga anualmente a la Administradora, por concepto de administración, un monto máximo equivalente al 1.5 % anual del activo neto del Fondo. El monto devengado de esta comisión es determinado en base al activo neto diario administrado 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 reconoce los gastos sobre la base de acumulación.

6.4 Impuesto sobre la renta

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta por considerarse un vehículo neutro fiscalmente, acorde a lo indicado en la Norma General No. 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.

6.5 Instrumentos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y de un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad. Los instrumentos financieros son reconocidos cuando el Fondo tiene los derechos o las obligaciones contractuales de recibir o pagar los beneficios y riesgos del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fondo cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Clasificación y medición posterior

La clasificación depende del modelo de negocio del Fondo para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo. El Fondo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales o a través de resultados);
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros disponibles para comercialización son aquellos valores mantenidos por el Fondo con la intención de obtener ganancias derivadas de las fluctuaciones en sus precios. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse o redimirse en el corto plazo. Los cambios en el valor razonable se registran como un ingreso o gasto financiero en el estado de resultados, según corresponda.

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estas obligaciones se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no mantiene activos financieros a costo amortizado.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; (ii) el Fondo ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y (iii) el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, se ha transferido el control del activo.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros comprenden las acumulaciones por pagar y otros pasivos, y son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

Estos pasivos son dados de baja por el Fondo cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo es reemplazado por otro pasivo financiero, el Fondo procede a cancelar el original y reconoce un nuevo pasivo; si surge alguna diferencia por este reemplazo es reconocido en los resultados del período en que ocurre.

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6.6 Deterioro de activos financieros*Activos financieros*

El Fondo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus activos a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende, si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. La nota 16 explica la exposición del Fondo al riesgo de crédito. Para los intereses por cobrar, el Fondo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se contabilicen desde el reconocimiento inicial del interés por cobrar.

Entre la evidencia de pérdida por deterioro del valor se pueden incluir indicaciones de que los emisores o un grupo de emisores están experimentando dificultades financieras importantes, impagos o retrasos en el pago de los intereses o el principal, la probabilidad de que entrarán en una situación de insolvencia o en cualquier otra situación de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución susceptible de valoración en los flujos futuros de efectivo estimados, tales como cambios en las condiciones de pago o en las condiciones económicas que se correlacionan con impagos.

El valor en libros de un activo financiero se reduce directamente por la pérdida por deterioro. El reverso de una pérdida por deterioro ocurre solo si puede ser relacionado objetivamente con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido. La pérdida por deterioro reconocida previamente es reversada a través de resultados en la medida que el valor en libros del activo financiero a la fecha en que la pérdida por deterioro sea reversada, no exceda el monto del costo amortizado que habría tenido si no se hubiera reconocido pérdida por deterioro alguna.

Activos no financieros

El Fondo evalúa a la fecha de los estados financieros si existen indicadores de deterioro para aquellos activos que tienen vida útil definida. De existir, se estima su valor recuperable. El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y el valor razonable, menos los costos de venta.

El valor de uso es determinado con base a los flujos de efectivo de caja descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento que refleje la evaluación actual del mercado y el valor del dinero en el tiempo, así como el riesgo asociado al activo. Para evaluar el deterioro, son segregados los activos cuyo uso genera flujos de efectivo continuo de aquellos que no lo generan. Si el valor recuperable es menor que el valor en libros, se reconoce una pérdida por deterioro, la cual es cargada a los resultados del período.

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

6.7 Cuotas de participación

Las cuotas emitidas se clasifican dentro del valor neto del Fondo. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor neto del Fondo entre el número de cuotas colocadas.

6.8 Resultados acumulados

El rendimiento de cada cuota de participación es calculado dividiendo el beneficio neto cobrado del Fondo entre la cantidad de cuotas de participación que respaldan el patrimonio de este. 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.

6.9 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Las acumulaciones por pagar y otros por 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 pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento de un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

(b) Normas emitidas, pero aún no efectivas

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

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

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

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

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

◆ **Otras normas contables**

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

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

8. Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo comprenden lo siguiente:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Efectivo en banco (a) | 32,541,354 | 8,387,919 |
| Equivalentes de efectivo (b) | <u>515,110,730</u> | <u>-</u> |
| | <u>547,652,084</u> | <u>8,387,919</u> |

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

- (a) El efectivo depositado en cuentas bancarias devenga un interés basado en las tasas diarias negociadas con el banco correspondiente. El Fondo devengó ingresos por intereses por este concepto ascendentes a DOP2,427,479 (2022: DOP465,621), los cuales se presentan como intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados de ese año y período que se acompañan.
- (b) Corresponde a certificados financieros no mayor a 90 días que devengan intereses a una tasa anual entre 12.25 % y 12.5 %. El Fondo devengó ingresos por intereses por este concepto por DOP39,900,829 (2022: DOP11,400,275) los cuales se presentan como intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados de ese año y período que se acompañan.

Los intereses por cobrar por este concepto ascienden a DOP3,614,832.

No existen restricciones sobre el efectivo disponible al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

9. Saldos y transacciones con la Administradora

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

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Saldos por pagar | | |
| Comisión por administración (nota 12) | 734,632 | 674,653 |
| Transacciones | | |
| Comisión por administración (a) | 8,298,063 | 5,454,430 |

- a) El Fondo paga a la Administradora una comisión anual de 1.5 % del valor del activo neto administrado.

10. Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------|--------------------|
| <u>Medidos a valor razonable con cambios en resultados</u> | | |
| Títulos y valores de deuda | | |
| BCRD (a) | - | 520,909,642 |
| Inversiones en cuotas de fondos de inversión | | |
| Fondo de Inversión Abierto Renta Futuro Universal (b) | 31,120,472 | - |
| | 31,120,472 | 520,909,642 |

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

- (a) Corresponde a certificados de inversión que devengan intereses a una tasa anual de 9.50 %. El Fondo reconoció ingresos por intereses ascendentes a DOP3,355,978 (2022: DOP19,232,337), los cuales se incluyen como ganancia neta proveniente de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados en el estado de resultados que se acompaña. Los intereses por cobrar por este concepto ascienden a DOP20,394,022 al 31 de diciembre de 2022.

Durante el año 2023, el Fondo reconoció ingresos por bonos del Ministerio de Hacienda que devengan intereses a una tasa anual entre 10.50 % y 13.63 % ascendentes a DOP12,785,546, los cuales se incluyen como ganancia neta proveniente de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados en el estado de resultados de ese año que se acompaña.

- (b) Corresponde a cuotas de participación en fondo de inversión abierto. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, se generó un rendimiento por esta inversión por valor de DOP1,120,472, el cual se presenta como parte de la ganancia neta proveniente de inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados en el estado de resultados de ese año que se acompaña.

11. Ganancia neta en valoración de inversiones

Un resumen de la ganancia neta en valoración de inversiones es como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Instrumentos financieros</u> | | |
| Resultado neto por valoración de inversiones medidas al valor razonable con cambios en resultados | 11,442,535 | 3,929,990 |
| Resultado neto por venta de inversiones medidas al valor razonable con cambios en resultados | (8,802,558) | - |
| Intereses sobre inversiones | <u>16,141,524</u> | <u>19,232,337</u> |
| | <u>18,781,501</u> | <u>23,162,327</u> |

12. Acumulaciones por pagar y otros pasivos

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

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Comisión por pagar (nota 9) | 734,632 | 674,653 |
| Otros | <u>1,218,591</u> | <u>1,607,983</u> |
| | <u>1,953,223</u> | <u>2,282,636</u> |

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

13. 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 de este.

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.

13.1 Cuotas de participación

El Fondo está compuesto por 5,000,000 de cuotas autorizadas, las cuales están emitidas 500,000, con un valor nominal de DOP1,000 cada una, para un total de aportes de DOP500,000,000.

13.2 Activos netos por cuotas

Las ganancias obtenidas por el Fondo durante el período terminado al 31 de diciembre 2023 y el período de 8 meses y 19 días terminado al 31 de diciembre de 2022 son atribuibles, en su totalidad, a los aportantes ordinarios del Fondo, en virtud de que no existen cuotas preferentes. Igualmente, en estos períodos no se están ponderando las cuotas de participación por el período de tenencia de cada una.

Durante el año terminado al 31 de diciembre 2023 y el período de 8 meses y 19 días terminado al 31 de diciembre de 2022, el Fondo cerró con ganancias, las cuales fueron atribuibles, en su totalidad, a sus aportantes ordinarios.

Un resumen del cálculo del valor del activo neto por cuota es como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Total de activos netos | 576,904,154 | 527,096,933 |
| Cuotas de participaciones | <u>500,000</u> | <u>500,000</u> |
| | <u>1,153.08</u> | <u>1,054.19</u> |

13.3 Gestión de capital

El principal objetivo de la gestión de administración del valor neto del Fondo es permitir realizar inversiones inmobiliarias para maximizar sus utilidades de manera que los aportes de sus participantes mantengan por lo menos su valor real en el tiempo y disponer mensualmente de liquidez. El Fondo realiza una gestión del valor neto administrado para garantizar que el mismo pueda continuar apegado al principio de negocio en marcha. En general, la estrategia primordial es incrementar la cantidad de aportantes, así como las inversiones en inmuebles y generar rendimientos que puedan ser distribuidos entre dichos aportantes.

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

14. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo mantiene los compromisos siguientes:

- a) De acuerdo con la Ley No. 249-17 que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, las bolsas de valores están autorizadas a cobrar una comisión por los gastos incurridos en el mantenimiento, mejoras y ampliaciones de las emisiones registradas. En el reglamento interno del Fondo se contempla el porcentaje de 0.003 % sobre el total de las emisiones a ser pagado a la BVRD de acuerdo con el tarifario ofrecido por ésta. El gasto por este concepto ascendió a DOP180,000 (2022: DOP130,000) y se presenta como comisión por intermediación y mantenimiento en el estado de resultados del año y período que se acompaña.
- b) De acuerdo con la Ley No. 249-17, CEVALDOM está autorizado a cobrar una comisión anual por el total de aportes recibidos por el Fondo y una comisión mensual por el concepto de custodia de valores. En el reglamento interno del Fondo se contempla el porcentaje de 0.0061 % sobre los aportes recibidos, respectivamente, a ser pagado a CEVALDOM de acuerdo con el tarifario ofrecido por esta. Los gastos por estos conceptos ascendieron a DOP569,628 (2022: DOP12,772) y se presentan como comisión por intermediación y mantenimiento en el estado de resultados del año y período que se acompaña.
- c) El Fondo tiene la obligación, según indica la Ley No. 249-17, de contratar los servicios de los representantes de la masa de aportantes. Su designación inicialmente es realizada por la Administradora de fondos de inversión mediante la suscripción del contrato con dicho representante. Representa a la masa de aportantes de fondos de inversión cerrados y actúa en defensa de los intereses de dichos aportantes. El gasto por este concepto fue de DOP449,840 (2022: DOP637,826) y se presenta como servicios profesionales en el estado de resultados del año y el período que se acompaña.

15. Instrumentos financieros no medidos a valor razonable***Clasificaciones contables y valores razonables***

A continuación, se muestran los montos registrados en libros y los estimados del valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo que no están presentados a su valor razonable:

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

| | 2023 | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| | <u>Valor en libros</u> | <u>Valor razonable</u> |
| <u>Activos financieros:</u> | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | <u>547,652,084</u> | <u>547,652,084</u> |
| | <u>547,652,084</u> | <u>547,652,084</u> |
| <u>Pasivos financieros:</u> | | |
| Acumulaciones por pagar y otros pasivos | <u>1,953,223</u> | <u>1,953,223</u> |
| | <u>1,953,223</u> | <u>1,953,223</u> |
| | 2022 | |
| | <u>Valor en libros</u> | <u>Valor razonable</u> |
| <u>Activos financieros:</u> | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | <u>8,387,919</u> | <u>8,387,919</u> |
| | <u>8,387,919</u> | <u>8,387,919</u> |
| <u>Pasivos financieros:</u> | | |
| Acumulaciones por pagar y otros pasivos | <u>2,282,636</u> | <u>2,282,636</u> |
| | <u>2,282,636</u> | <u>2,282,636</u> |

16. Instrumentos financieros - valor razonable y administración de riesgo

El Fondo establece una jerarquía de las técnicas de valoración en función de si el soporte de la técnica de valoración es observable o no observable. Las observables reflejan los datos del mercado obtenidos de fuentes independientes; las no observables reflejan la hipótesis de mercado según el Fondo. Estos dos tipos de soportes han creado la siguiente jerarquía de valor razonable:

- Nivel 1 - Precios que se cotizan (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Informaciones o datos, diferentes a los precios que se cotizan en mercados activos que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (por ejemplo, los precios) o indirectamente (por ejemplo, derivados de los precios).
- Nivel 3 - Las informaciones del activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (soportes no observables). Este nivel incluye inversiones en acciones e instrumentos de deuda con componentes importantes no observables.

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

Para la valoración de los instrumentos financieros, el Fondo utiliza técnicas de valoración que considera como referencia los precios del mercado publicados por una empresa proveedora de precios autorizada por la SIMV. La tabla que se muestra a continuación incluye un análisis de los instrumentos financieros que se valoran al valor razonable, clasificados de acuerdo con la jerarquía de valor razonable antes descrita:

| | <u>Nivel 1</u> | <u>Total</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 2023 | | |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados | <u>31,120,472</u> | <u>31,120,472</u> |
| | <u>31,120,472</u> | <u>31,120,472</u> |
| 2022 | | |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados | <u>520,909,642</u> | <u>520,909,642</u> |
| | <u>520,909,642</u> | <u>520,909,642</u> |

16.1 Gestión de riesgo financiero

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos tipos de riesgos que están asociados con los instrumentos financieros y los mercados en los que invierte:

- Riesgo crediticio
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

La Administradora del Fondo ha establecido una estructura conformada por capital especializado, cuya finalidad es gestionar integral y eficientemente los riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo.

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

La gestión del riesgo se basa en las mejores prácticas internacionales y está orientada a crear una ventaja competitiva sostenible pues permite la toma de decisiones oportunas. El área de gestión de riesgos del Fondo, conformada por la Gerencia de Monitoreo de Riesgo, es responsable de la medición y análisis del riesgo, de la verificación del cumplimiento de las políticas y límites asignados, así como del desarrollo e implementación de nuevas metodologías y herramientas para la gestión del riesgo y el fortalecimiento de las existentes.

Respecto a la gestión del riesgo operacional se ha adoptado un sistema de administración de este riesgo que está compuesto por políticas, metodologías y herramientas que permiten la identificación, medición, monitoreo y mitigación de los riesgos operacionales a los que se encuentran expuestos la totalidad de procesos del Fondo. A continuación, se presentan los riesgos a los cuales está expuesto el Fondo:

16.1.1 Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de pérdida financiera del Fondo si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no cumplen con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de los equivalentes de efectivo y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Con el fin de mitigar este riesgo, el Fondo sólo puede invertir en títulos de emisores aprobados en su prospecto y reglamento.

Calificación crediticia de los activos financieros

La calificación crediticia de los activos financieros 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>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u> | | |
| Calificación crediticia local - Fitch Ratings AA+ (dom) | 413,502,838 | 484,315 |
| Calificación crediticia local - Pacific A (dom) | <u>134,149,246</u> | <u>7,903,604</u> |
| | <u>547,652,084</u> | <u>8,387,919</u> |
| <u>Instrumentos financieros:</u> | | |
| <i><u>Medidos al valor razonable con cambios en resultados:</u></i> | | |
| Calificación crediticia local - Fitch Ratings BB- | - | 520,909,642 |
| Sin calificación crediticia | <u>31,120,472</u> | <u>-</u> |
| | <u>31,120,472</u> | <u>520,909,642</u> |

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

16.1.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, mantener suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fondo.

El Fondo monitorea la liquidez de efectivo acorde a sus necesidades y objetivos de inversión, la liquidez se mantendrá invertida hasta en un 100 % en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional, con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión “BBB-”.

El Fondo es consciente de las implicaciones de los riesgos de liquidez, por lo cual mantiene niveles adecuados de efectivo. Este monitorea su riesgo de liquidez a través del vencimiento de los pasivos financieros y realiza proyecciones de sus flujos de efectivos operacionales.

Los vencimientos contractuales de los pasivos financieros se presentan a continuación:

| | Valor en <u>libros</u> | Flujos de efectivo <u>contractuales</u> | Seis meses o <u>menos</u> |
|--|---------------------------|---|---------------------------------|
| 2023 | | | |
| Acumulaciones por pagar y otros por pasivos | <u>1,953,223</u> | <u>1,953,223</u> | <u>1,953,223</u> |
| | <u>1,953,223</u> | <u>1,953,223</u> | <u>1,953,223</u> |
| 2022 | | | |
| Acumulaciones por pagar y otros por pasivos | <u>2,282,636</u> | <u>2,282,636</u> | <u>2,282,636</u> |
| | <u>2,282,636</u> | <u>2,282,636</u> | <u>2,282,636</u> |

Para el repago de estas obligaciones, el Fondo considera la venta de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, con lo cual no se espera incumplir ninguna fecha de vencimiento.

16.1.3 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de cambios en los precios en el mercado, tales como tasas de cambio de monedas extranjeras, precio y tasas de interés que pueden afectar los resultados del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que esta posea.

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

El objetivo de la política de inversión del Fondo es obtener rendimientos a través de la inversión, principalmente, en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener plusvalías provenientes de su venta, mediante una adecuada diversificación de riesgo del portafolio de inversiones. El portafolio del Fondo deberá estar invertido mínimamente en un 80 % en activos inmobiliarios y hasta un 20 % del portafolio del Fondo podrá ser invertido en certificados financieros, depósitos a plazo, valores de oferta pública o efectivo depositado en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional, reguladas por la Ley Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, y los demás a los que las disposiciones legales o reglamentaria atribuyan de valores negociables. De manera recurrente la Gerencia de Monitoreo de Riesgo monitorea el mercado local, el valor de los activos del portafolio, y datos macroeconómicos de la economía local.

Exposición al riesgo cambiario

El Fondo no está expuesto al riesgo cambiario debido a que no mantiene saldos en monedas extranjeras.

Exposición al riesgo de tasa de interés

La exposición a riesgo de tasa de interés refleja el riesgo asociado a movimientos adversos en las tasas de interés de mercado. Dicha exposición debe ser medida por las entidades de manera separada para las posiciones en moneda legal y en moneda extranjera.

Los instrumentos financieros del Fondo que están expuestos a riesgo de tasa de interés son como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|--------------------|
| <u>Instrumentos de tasa fija</u> | | |
| <i>Activos financieros</i> | | |
| Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados | - | <u>520,909,642</u> |

La totalidad de estos instrumentos está bajo contratos a tasas fijas hasta su vencimiento, por lo que no están expuestos al riesgo de cambios en la tasa de interés.

Exposición al riesgo de precio

La exposición a riesgo de precio refleja el riesgo asociado a movimientos adversos en los precios de mercado de los instrumentos financieros medidos a valor razonable mantenidos por el Fondo.

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

Notas a los estados financieros

Valores expresados en pesos dominicanos (DOP)

Los instrumentos financieros del Fondo que están expuestos a riesgo de precio son como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------------|--------------------|
| <u>Instrumentos financieros medidos a valor razonable</u> | | |
| Títulos y valores de deuda BCRD | - | 520,909,642 |
| Cuotas de participación en fondos de inversión | 31,120,472 | - |
| | 31,120,472 | 520,909,642 |

Análisis de sensibilidad

El resultado es sensible a mayores o menores ingresos por valoración provenientes de títulos de deuda e instrumentos patrimoniales por cambios en los precios de mercado. En caso de un incremento o una disminución de 300 puntos básicos en los precios tendría un aumento o una reducción en los resultados del período y en el valor neto del Fondo por DOP933,614 en 2023 (2022: DOP15,627,289).