

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros
31 de Diciembre de 2023

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Índice

31 de diciembre de 2023

	Página(s)
Informe de los Auditores Independientes	1-5
Estados financieros	
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados	7
Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10-37



Informe de los Auditores Independientes

A los Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de
Viviendas en la República Dominicana I

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (en lo adelante “el Fondo”) al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023;
- El estado de resultados por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo 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.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes del Fondo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos de ética del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD) que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y los requerimientos de ética del ICPARD.



A los Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de
Viviendas en la República Dominicana I
Página 2

Asuntos clave de la auditoría

Son asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos.

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<p><u>Valuación de activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados</u></p> <p>La estimación del valor razonable de los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados es considerada un área énfasis para la auditoría del Fondo, ya que involucra estimaciones y supuestos subjetivos. Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo mantiene inversiones medidas a valor razonable con cambios en resultados que ascienden a RD\$2,212 millones que representan el 87% de los activos.</p> <p>El Fondo utiliza la técnica de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los instrumentos de patrimonio en fideicomisos no cotizados y utiliza los servicios de una proveedora de precios externa autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana para la determinación del valor razonable de estos activos financieros, que considera datos observables disponibles en el mercado, tomando como referencia los precios de transacciones recientes y cuando no se tiene disponible un precio provisto, considera los últimos precios conocidos para instrumentos similares. Cuando no existen transacciones suficientes para asignar el valor razonable, aplica técnicas de valor presente utilizando curvas de tasa de rendimiento del mismo título o títulos comparables.</p> <p><i>(Ver más detalle en notas 2.5.2 y 8 a los estados financieros).</i></p>	<p>Nuestros principales procedimientos de auditoría sobre los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados son:</p> <ul style="list-style-type: none">• Obtuvimos el informe de valoración preparado por el experto independiente de la Administradora del Fondo para los instrumentos de patrimonio en fideicomisos no cotizados y realizamos lo siguiente:<ul style="list-style-type: none">- Evaluamos la metodología de la técnica, valores de entrada y supuestos de la técnica de flujos de efectivo descontados, para estimar el valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio de fideicomisos no cotizados.- Evaluamos la competencia, independencia y objetividad del experto.- Evaluamos los principales supuestos utilizados para calcular los flujos de efectivo esperados descontados.- Cotejamos la estimación del valor razonable determinado con el valor contabilizado al 31 de diciembre de 2023.• Comparamos los precios asignados por el Fondo para el registro de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados con los precios al 31 de diciembre de 2023 determinados por la proveedora de precios y con los precios publicados por los Fondos de Inversiones donde se tienen cuotas de participación.• Obtuvimos confirmación sobre el valor facial de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que es la base a la cual se le aplican los precios del mercado.



A los Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de
Viviendas en la República Dominicana I
Página 3

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
	<ul style="list-style-type: none">• Verificamos la clasificación del nivel de jerarquía de valor razonable de los activos financieros medidos a valor razonable y las revelaciones realizadas de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.

Otra información

La gerencia es responsable por la otra información. La otra información comprende el Informe de Memoria Anual del Fondo (pero no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos), que se espera que se ponga a nuestra disposición después de la fecha de este informe del auditor.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o pareciera ser que existe un error material.

Si, basados en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar ese hecho.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Fondo en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

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



A los Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de
Viviendas en la República Dominicana I
Página 4

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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



A los Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de
Viviendas en la República Dominicana I
Página 5

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 que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

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 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.

The PricewaterhouseCoopers logo is a stylized, handwritten-style signature of the company name in black ink.

No. de registro en la SIMV: SVAE-006

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Omar R. Del Orbe'.

C. P. A.: Omar Del Orbe
No. de registro en el ICPARD: 012315
Socio a cargo de la auditoría

12 de abril de 2024

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2023
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Notas	2023	2022
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6 y 16	59,619,136	180,792,420
Inversiones	8 y 16		
A valor razonable con cambios en resultados a corto plazo		262,095,788	280,689,670
A costo amortizado		-	132,432,051
Préstamo por cobrar	10 y 16	15,604,661	-
Cuentas por cobrar	16	-	34,002
Gastos pagados por anticipado		11,286,442	235,053
Total activos corrientes		<u>348,606,027</u>	<u>594,183,196</u>
Activos no corrientes			
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados a largo plazo	8 y 16	1,949,427,297	507,586,392
Propiedades de inversión	11	248,911,400	235,331,063
Otros activos	12	-	281,657,500
Total activos no corrientes		<u>2,198,338,697</u>	<u>1,024,574,955</u>
Total activos		<u>2,546,944,724</u>	<u>1,618,758,151</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	16	1,740,067	1,556,417
Cuentas por pagar – ente relacionado	7 y 16	61,645,647	2,734,631
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		31,529	26,223
Total pasivos		<u>63,417,243</u>	<u>4,317,271</u>
Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo			
Cuotas de participación	13	1,828,551,620	1,550,292,336
Prima en colocación de cuotas de participación		23,183,380	14,160,494
Beneficios acumulados		631,792,481	49,988,050
Total patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u>2,483,527,481</u>	<u>1,614,440,880</u>
Total de pasivos y patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u>2,546,944,724</u>	<u>1,618,758,151</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Estado de resultados
Año terminado al 31 de diciembre de 2023
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Notas	2023	2022
Ingresos operacionales			
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	11	100,304,665	2,173,612
Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados		531,146,363	-
Intereses sobre préstamo	10	2,112,456	461,246
Otros ingresos		1,002,580	-
Total ingresos de operación		<u>634,566,064</u>	<u>2,634,858</u>
Gastos operacionales			
Comisión por administración y desempeño	7 y 15	95,779,400	26,478,977
Gastos generales y administrativos	14	4,596,051	4,238,965
Otros gastos operativos		-	75,000
Total gastos de operación		<u>100,375,451</u>	<u>30,792,942</u>
Beneficio (pérdida) en operaciones		<u>534,190,613</u>	<u>(28,158,084)</u>
Ingresos (costos) financieros			
Intereses ganados	8	26,458,868	35,753,785
Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados	8 y 9	16,101,740	40,483,698
Ganancia en cambio de moneda extranjera, neta		5,053,210	554,071
Total ingresos financieros, neto		<u>47,613,818</u>	<u>76,791,554</u>
Beneficio del año		<u>581,804,431</u>	<u>48,633,470</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo
 Año terminado al 31 de diciembre de 2023
 (Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Notas	Cuotas de participación	Prima en colocación de cuotas de participación	Beneficios acumulados	Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo
Saldo al 1 de enero de 2022		59,420,000	-	1,354,580	60,774,580
Beneficio del año		-	-	48,633,470	48,633,470
Transacciones con los aportantes del Fondo:					
Emisión de cuotas de participación	13	1,495,200,000	-	-	1,495,200,000
Costos de emisión de cuotas de participación	13	(4,327,664)	-	-	(4,327,664)
Prima en colocación de cuotas de participación	13	-	14,160,494	-	14,160,494
Saldo al 31 de diciembre de 2022		1,550,292,336	14,160,494	49,988,050	1,614,440,880
Beneficio del año		-	-	581,804,431	581,804,431
Transacciones con los aportantes del Fondo:					
Emisión de cuotas de participación	13	281,000,000	-	-	281,000,000
Costos de emisión de cuotas de participación	13	(2,740,716)	-	-	(2,740,716)
Prima en colocación de cuotas de participación	13	-	9,022,886	-	9,022,886
Saldo al 31 de diciembre de 2023		<u>1,828,551,620</u>	<u>23,183,380</u>	<u>631,792,481</u>	<u>2,483,527,481</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Estado de flujos de efectivo
Año terminado al 31 de diciembre de 2023
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Intereses cobrados de préstamos		2,147,542	3,189,538
Préstamo cobrado		-	32,000,000
Préstamo otorgado		(15,000,000)	-
Pagos a proveedores		<u>(51,599,642)</u>	<u>(27,092,447)</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		<u>(64,452,100)</u>	<u>8,097,091</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Intereses cobrados		35,990,793	53,180,463
Dividendos cobrados		2,132,793	-
Adquisición de inversiones		(2,702,071,947)	(4,858,976,534)
Cobros por cancelación de inversiones		2,230,009,546	3,699,556,550
Adquisición de propiedades de inversión		-	(233,157,451)
Disposición de propiedades de inversión		<u>86,724,327</u>	<u>-</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		<u>(347,214,488)</u>	<u>(1,339,396,972)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Emisión de cuotas de participación	13	<u>287,282,170</u>	<u>1,505,032,830</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>287,282,170</u>	<u>1,505,032,830</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(124,384,418)	173,732,949
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalentes de efectivo		3,211,134	(1,811,679)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>180,792,420</u>	<u>8,871,150</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>59,619,136</u></u>	<u><u>180,792,420</u></u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

1. Entidad que informa

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en República Dominicana I (el Fondo) fue constituido el 29 de abril de 2021, de conformidad con las leyes de la República Dominicana. El Fondo está registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores y Productos núm. SIVFIC-056, conforme a la Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 29 de abril de 2021, número R-SIMV-2021-12-FI y en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) con el núm. 132-35863-5; es un patrimonio independiente y distinto del patrimonio de la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A. y al de los demás fondos que esta administra.

Las actividades del Fondo son administradas por la Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A., sociedad administradora de fondos de inversión (la Administradora); consecuentemente, el Fondo no mantiene empleados, activos fijos o arrendamientos de espacios, debido a que estos costos son cubiertos por la Administradora, por lo cual el Fondo paga una cuota de administración según se define en su reglamento interno.

El objeto del Fondo es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas. El objetivo principal del Fondo es promover el acceso a una vivienda en la población general de la República Dominicana. El monto total del programa de emisiones del Fondo es de hasta RD\$4,000,000,000, y tiene una vigencia de veinticinco años, contados a partir de la fecha de registro del Fondo por el Registro del Mercado de Valores; dicho programa está compuesto por 40,000 cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$100,000 cada una.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el Registro núm. BV2108-CP0031 en CEVALDOM, S. A. que es el agente de pago bajo el registro núm. DO8019000124 y los agentes colocadores son Inversiones Popular, S. A., United Capital Puesto de Bolsa, S. A. y CCI Puesto de Bolsa, S. A.

El domicilio social de la sociedad administradora está localizado en la avenida Winston Churchill, Hábitat Center, ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron conocidos y aprobados por la Administración de la Administradora del Fondo el 12 de abril de 2024, y autorizados para ser emitidos en esta misma fecha.

2. Resumen de políticas contables materiales

Las políticas contables materiales aplicadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente por los años presentados. El Fondo no presenta el estado de otros resultados integrales ya que por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, no ocurrieron transacciones de otros resultados integrales.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

2.1 Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden lo siguiente: Normas de Contabilidad NIIF, Normas NIC e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF (IFRIC Interpretations, por su denominación en inglés) o su órgano predecesor el Comité Permanente de Interpretaciones (SIC Interpretations, por su denominación en inglés). Los estados financieros se han elaborado sobre la base de costo histórico, excepto por los activos financieros registrados a valor razonable.

La Administradora del Fondo prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de esta evaluación, la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de estos estados financieros, la Administradora del Fondo no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que el Fondo no tiene la habilidad para continuar como negocio en marcha.

La preparación de estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración del Fondo ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del mismo. En la sección 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2 Moneda funcional y presentación

Sobre el análisis efectuado por la gerencia de la Administradora, respecto a las Normas de Contabilidad NIIF, específicamente la NIC 21 - Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, la moneda funcional y de presentación es peso dominicano (RD\$).

La moneda funcional es la moneda principal en el ambiente económico en el cual el Fondo opera. Si los indicadores del principal ambiente económico son mixtos, la gerencia utiliza el juicio para determinar la moneda funcional que representa más fielmente el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes. Las transacciones e inversiones del Fondo son denominadas en pesos dominicanos (RD\$).

2.3 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a pesos dominicanos (RD\$) usando la tasa vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional del Fondo (peso dominicano) a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que son medidos a costo histórico se convierten a la tasa de cambio en la fecha de la transacción.

Las diferencias en moneda extranjera que surgen en la conversión se reconocen como diferencias en cambios neta, a excepción de aquellas que surgen de las inversiones medidas a valor razonable, las cuales son reconocidas como componente del ingreso neto de los instrumentos a valor razonable con cambios en resultados.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera comprenden efectivo en bancos y depósitos a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de hasta un mes, los cuales están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en el valor y son utilizados por el Fondo en la gestión de compromisos a corto plazo. Adicionalmente, son consideradas como equivalentes de efectivos inversiones similares a las anteriores con vencimientos hasta tres meses, siempre que estén destinada por la gerencia a la gestión de compromisos a corto plazo.

2.5 Instrumentos financieros

2.5.1 Reconocimiento y medición inicial

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad. Los activos financieros al costo amortizado se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los demás activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

2.5.2 Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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 para gestionar los activos financieros, en cuyo caso, todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocios.

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

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Una inversión de deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las siguientes condiciones y no está designada como al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.
- En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fondo debe realizar una elección irrevocable en este momento, de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, tal como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

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

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

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 de la Administradora de los activos financieros.

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

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

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

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

- Hechos contingentes que cambiaron el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- Términos que pudieran ajustar la tasa del cupón contractual, incluyendo las características de tasa variable.
- Características de pago anticipado y prórroga.
- Términos que limitan la reclamación del Fondo a los flujos de efectivo de activos específicos (por modelo: características sin recursos).

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

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

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

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 los resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

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

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier otra ganancia y pérdida neta en la baja en cuentas se reconocen en resultados. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

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

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a utilidad o pérdida. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

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

2.6 Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

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 condiciones nuevas al valor razonable.

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

Compensación

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

2.7 Deterioro

2.7.1 Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y activos del contrato

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

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:

- Activos financieros que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.
- Otros activos financieros para los que el riesgo de crédito, es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones del valor por cuentas por cobrar comerciales 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. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

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

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

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 que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación (o un período más corto, si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses).

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

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 este no consideraría de otra manera.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

- 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 pérdidas esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado 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.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperarlo en su totalidad o una parte de este. El Fondo tiene una política de castigar el valor en libros bruto basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares.

El Fondo no espera una recuperación significativa de la cantidad cancelada; sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para realizar los procedimientos de cobranzas del Fondo y lograr la recuperación de los montos adeudados.

2.8 Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo

2.8.1 Cuota de participación

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

2.8.2 Distribución de rendimientos

El Reglamento Interno del Fondo establece que en caso de que el Fondo obtenga beneficios líquidos, estos se podrán distribuir parcial o totalmente tomando como corte el último día hábil del año. Dicho pago se realizará dentro de los primeros 140 días de cada año fiscal, posteriores a la fecha de corte. El Comité de Inversiones definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismos, considerando la generación y monto de beneficios líquidos, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado, en la reunión del Comité correspondiente al primer trimestre de cada año fiscal.

2.9 Provisiones

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

2.10 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 en esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

El valor razonable de los instrumentos financieros mantenidos por el Fondo fue determinado sobre la base del aproximado de sus valores en libros por su corto tiempo de vencimiento, a excepción del préstamo por cobrar cuyo valor razonable se determinó con base en la tasa de interés de mercado al cierre del año.

Los fondos cerrados que por su parte constituyen instrumentos representativos de derecho patrimonial inscritos en el registro del mercado de valores y productos 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, los emisores, la Superintendencia del Mercado de Valores y el Depósito Centralizado de Valores. Dichas informaciones permanecen hasta la próxima cotización disponible. Este proceso asegura, como mínimo, que los precios aplicados puedan ser verificados y comprobados de manera independiente. Basado en esto, la administración del Fondo lo clasifica en el nivel 2.

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 menciona en el párrafo anterior.

El valor razonable de las inversiones en fideicomisos no cotizados fue determinado por especialistas externos independientes, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

La técnica de valoración empleada es el enfoque de flujo de caja descontados partiendo del derecho residual del Fondo en los proyectos de fideicomisos. El valor razonable de las inversiones en fideicomisos se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

2.11 Utilidad básica por cuota

Las ganancias básicas por cuotas se calculan dividiendo el resultado del período atribuible a los tenedores de cuotas de participación (el numerador) entre el promedio ponderado de cuotas de participación en circulación (el denominador) durante el período.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Las ganancias básicas por cuotas tienen por objetivo proporcionar una medida de la participación de cada cuota en el rendimiento que el Fondo ha tenido en el período sobre el que se informa.

2.12 Ingresos por actividades ordinarias e ingresos financieros

2.12.1 Ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo

Los ingresos por actividades ordinarias corresponden los intereses generados por los préstamos colocados, los cuales son calculados sobre la base del interés efectivo.

Los ingresos financieros incluyen los intereses generados por las inversiones a costo amortizado los cuales son calculados sobre la base del interés efectivo.

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

- Valor en libros del activo financiero.
- Costo amortizado del pasivo financiero.

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

2.12.2 Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados

La ganancia neta de inversiones a valor razonable con cambio en resultados comprende todos los cambios realizados y no realizados en el valor razonable y los ingresos por intereses.

La ganancia o pérdida procedente de cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se presenta neta en los estados de resultados en el período en el que se originó.

2.13 Gastos por comisiones

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 por administración y por estructuración.

2.14 Impuestos

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto Sobre la Renta (ISR), según se indica en la Ley No. 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada anual de impuestos sobre la renta (IR2) a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

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

2.15 Instrumentos y mercados financieros elegibles

De acuerdo con la Ley No. 249-17, que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana y sus normas complementarias, los recursos del Fondo deberán ser invertidos exclusivamente en instrumentos financieros elegibles y transados en los mercados autorizados.

Al 31 de diciembre de 2023, los tipos de instrumentos financieros elegibles establecidos por la Ley No. 249-17, emitida por el Congreso Nacional de la República Dominicana para invertir los recursos de los fondos cerrados, son los siguientes:

- a) Valores de oferta pública.
- b) Depósitos en entidades de intermediación financiera.
- c) Bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional y los contratos sobre bienes inmuebles conforme a los criterios establecidos reglamentariamente.
- d) Proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción para su conclusión y venta o arrendamiento.
- e) Otros valores, según se determine reglamentariamente.

2.16 Reporte de segmentos

Los segmentos operativos son reportados sobre una base consistente a la reportada internamente a la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas del Fondo. La Administradora del Fondo es la responsable de asignar los recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operativos. El Fondo ha determinado que existe un solo segmento operativo para la administración de activos y toma de decisiones estratégicas.

3. Uso de juicios y estimaciones

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

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

3.1 Incertidumbres de estimaciones y supuestos

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material durante el año que terminará el 31 de diciembre de 2023 se presenta en la Nota 16 - Instrumentos financieros– valores razonables y gestión de riesgos.

Medición de los valores razonables

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.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

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 son 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 (variables 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.

El Fondo únicamente presenta mediciones de valor razonable de activos financieros (véase la Nota 16 - Instrumentos financieros – valores razonables y gestión de riesgos).

4. Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de las inversiones medidas al valor razonable con cambios en resultados.

5. Normas emitidas y modificaciones

No existen normas, modificaciones o interpretaciones de normas que sean efectivas para períodos que inician el 1 de enero de 2023 que tengan efecto material sobre los estados financieros del Fondo.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2023 y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Fondo. No se espera que estas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto material para el Fondo en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2023	2022
Efectivo en bancos (a)	14,229,620	9,807,756
Certificados financieros (b)	<u>45,389,516</u>	<u>170,984,664</u>
	<u>59,619,136</u>	<u>180,792,420</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

- (a) Los depósitos en cuentas corrientes generan intereses anuales sobre el saldo promedio mensual que oscilan entre 0.5% y 1%. El Fondo devengó ingreso por intereses por saldo en cuentas bancarias ascendentes a RD\$643,243 (2022: RD\$2,524,643).
- (b) Al 31 diciembre de 2023, corresponde a inversiones en certificados financieros en pesos dominicanos con vencimiento en enero del 2024, a una tasa de interés de 11.5%. Al 31 de diciembre de 2022, incluye certificados financieros en pesos dominicanos con vencimiento en enero del 2023, con tasas de interés entre 11% y 11.7% y certificados en dólares con tasas de interés entre 4.9% y 5.45% con vencimientos en enero del 2023.

7. Saldos y transacciones con ente relacionado

Un resumen de los saldos y transacciones con ente relacionado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, es el siguiente:

	2023	2022
Saldos:		
Cuentas por pagar – comisiones por administración y desempeño	<u>61,645,647</u>	<u>2,734,631</u>
Transacciones:		
Gastos – comisión por administración (Nota 15)	37,801,702	26,478,977
Gastos – comisión por desempeño (Nota 15)	<u>57,977,698</u>	<u>-</u>
	<u>95,779,400</u>	<u>26,478,977</u>

8. Inversiones

Un resumen de las inversiones al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	2023	2022
<u>Medidos a valor razonable con cambios en resultados</u>		
Títulos y valores de deudas		
Ministerio de Hacienda (a)	53,792,368	117,145,658
Notas de renta fija del Banco Central de la República Dominicana (b)	18,337,000	23,285,300
Certificado de Inversión Especial Banco Central de la República Dominicana (c)	-	59,391,175
Bonos corporativos (d)	133,954,540	-
Instrumentos de patrimonio – Cuotas en participación		
Fondos abiertos (e)	35,028,952	-
Fondos cerrados (f)	20,982,928	80,867,537
Fideicomisos no cotizados (g)	<u>1,949,427,297</u>	<u>507,586,392</u>
	<u>2,211,523,085</u>	<u>788,276,062</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	2023	2022
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados a largo plazo	<u>1,949,427,297</u>	<u>507,586,392</u>
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados a corto plazo	<u>262,095,788</u>	<u>280,689,670</u>
<u>Medidos a costo amortizado</u>		
Certificados financieros (h)	<u>-</u>	<u>132,432,051</u>

- Bono emitido en pesos dominicanos (RD\$), a una tasa de interés anual de 6.95% (2022: 13%), con vencimiento original en junio 2029 (2022: julio del 2034).
- Nota de renta fija emitida en pesos dominicanos (RD\$), a una tasa de interés anual de 12% con vencimiento original en agosto 2025 (2022: 8% con vencimiento original en febrero del 2027).
- Certificado de inversión especial emitido en pesos dominicanos (RD\$), con vencimiento en febrero del 2023 y tasa de interés anual de 11%.
- Bonos corporativos en pesos dominicanos (RD\$), a una tasa de interés anual entre 10% y 10.75%, con vencimiento original entre agosto 2024 y noviembre 2027.
- Para el 2023 corresponden a cuotas de participación en fondos de inversión abiertos en pesos dominicanos por RD\$14,013,028 con pacto de permanencia hasta 90 días y en dólares por US\$346,664 con pacto de permanencia hasta 30 días. Para el 2022 corresponden a cuotas de participación en un fondo de inversión abierto, sin período mínimo de permanencia.
- Para el 2023 corresponden a cuotas de participación en fondos de inversión cerrados, con vencimiento en enero de 2036, pagos de dividendos trimestrales y redención de cuotas a vencimiento, que proporcionaron un rendimiento anualizado de 7.26%. Para el 2022 corresponden a cuotas de participación en fondos de inversión cerrados, con vencimiento en marzo de 2026, pagos de dividendos trimestrales y redención de cuotas a vencimiento, que proporcionaron un rendimiento anualizado de 14.66%.
- Corresponde a participación en fideicomisos de desarrollo inmobiliario para la construcción de unidades habitacionales, locales comerciales y áreas sociales en Punta Cana, Santo Domingo y Santiago.

Un detalle de los movimientos de las inversiones en fideicomisos de desarrollo inmobiliario durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, es como sigue:

	Saldos al 1 de enero	Adquisiciones	Transferencias	Valoración	Saldos al 31 de diciembre
Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario y de Garantía Torres Jardines del Parque	110,296,782	-	-	(25,950,055)	84,346,727
Fideicomiso de Inversión y Desarrollo Murales	250,554,600	70,035,170	-	66,403,839	386,993,609
Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario de Viviendas de Bajo	-	201,670,628	281,657,500	248,474,998	731,803,126

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Saldos al 1 de enero	Adquisiciones	Transferencias	Valoración	Saldos al 31 de diciembre
Costo Santo Domingo Norte (Nota 12)					
Fideicomiso Desarrollo Inmobiliario Naroa	146,735,010	-	-	162,170,767	308,905,777
Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario y Administración Vista Bonita	-	90,882,136	-	41,238,273	132,120,409
Fideicomiso Corales del Caribe Etapa II	-	278,750,000	-	26,507,649	305,257,649
	507,586,392	641,337,934	281,657,500	518,845,471	1,949,427,297

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

Los valores razonables de las inversiones en fideicomisos no cotizados fueron determinados por especialistas 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 variables no observables significativas usadas en la ejecución de la técnica categorizada como nivel III del valor razonable para medir las propiedades de inversión:

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
<p>Enfoque de flujo de caja descontados partiendo del derecho residual del Fondo en los proyectos</p> <ul style="list-style-type: none"> Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario y de Garantía Torres Jardines del Parque Fideicomiso de Inversión y Desarrollo Murales Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Santo Domingo Norte (nota 12) Fideicomiso Desarrollo Inmobiliario Naroa Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario y administración Vista Bonita 	<ul style="list-style-type: none"> Beta sin apalancamiento sector desarrollo inmobiliario. Tasa libre de Riesgos Prima de Riesgo de Capital. Inflación Estados Unidos de Norteamérica. Inflación República Dominicana. 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aumenta (disminuye) las variables no observadas significativas: <ul style="list-style-type: none"> I. Beta sin apalancamiento sector desarrollo inmobiliario. II. Tasa libre de Riesgos III. Prima de Riesgo de Capital. IV. Inflación Estados Unidos de Norteamérica. V. Inflación República Dominicana. Aumenta (disminuye) el margen operativo, flujo neto u otro componente de la estructura de ingresos y gastos de los fideicomisos.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
<ul style="list-style-type: none"> Fideicomiso Corales del Caribe Etapa II 		<ul style="list-style-type: none"> Aumenta (disminuye) variables observadas en el mercado como el tipo de cambio, intereses por financiamientos de los Fideicomisos, u otros que sensibilizan el flujo proyectado de los negocios.

- h) Certificado financiero en pesos dominicanos (RD\$) mantenido en una de las principales instituciones financieras del país, a una tasa de interés anual de 9.30%, con vencimiento en abril del 2023.

El rendimiento generado por las inversiones medidas a valor razonable con cambios en resultados arrojaron ganancias ascendentes a RD\$547,248,103 (2022: RD\$40,483,698), las cuales se presentan como ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados, formando parte de los renglones ingresos operacionales e ingresos financieros del estado de resultados.

El efectivo y equivalentes de efectivo y las inversiones a costo amortizado devengaron intereses por un monto de RD\$26,458,868 (2022: RD\$35,753,785), los cuales se incluyen dentro del renglón de ingresos por intereses ganados calculados usando el método de interés efectivo en el estado de resultados.

9. Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados

La ganancia (pérdida) realizada de instrumentos a valor razonable con cambios en resultados representa la diferencia entre el valor en libros de un instrumento financiero al inicio del período de presentación de reporte o el precio de la transacción si fue comprado en el período de presentación de reporte actual, y la contraprestación recibida en la disposición. También incluye intereses recibidos en efectivo.

La ganancia (pérdida) no realizada representa la diferencia entre el valor en libros de un instrumento financiero al inicio del período o el precio de la transacción si fue comprado en el período de presentación actual y su valor en libros al final del período.

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

Por tipo de instrumentos

	2023	2022
Instrumentos de deuda:		
Estado Dominicano	9,913,333	24,491,103
Bonos corporativos y subordinado	4,055,615	-

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	2023	2022
Instrumentos de patrimonio:		
Cuotas de participación	<u>533,279,155</u>	<u>15,992,595</u>
	<u>547,248,103</u>	<u>40,483,698</u>
Realizada y no realizada		
Ganancia realizada	6,732,656	28,939,169
Ganancia no realizada	<u>540,515,447</u>	<u>11,544,529</u>
	<u>547,248,103</u>	<u>40,483,698</u>

10. Préstamo por cobrar

Al 31 de diciembre de 2023, el préstamo por cobrar por valor de RD\$15,604,661, corresponde a financiamiento otorgado a una empresa local por valor original de RD\$15,000,000, a una tasa de interés anual de 20%, con vencimiento a abril 2024 y garantía de hipoteca en primer rango sobre los bienes inmuebles del proyecto. El contrato establece pagos semestrales de intereses y el pago de capital antes de la fecha de vencimiento en función de las ventas del deudor.

Durante el 2023 se ha reconocido como ingreso un monto de RD\$2,112,456 (2022: RD\$461,246), los cuales se presentan como intereses sobre préstamo dentro de los ingresos operacionales en el estado de resultados.

11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos adquiridos. El movimiento de estas propiedades durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

2023	SalDOS al 1 de enero	Ajuste por revaluación	Retiros	SalDOS al 31 de diciembre
Proyecto Vista Bonita, Samaná	76,515,802	10,208,526	(86,724,328)	-
Proyecto Turístico BAK, Bávaro, Punta Cana	93,973,040	70,043,560	-	164,016,600
Proyecto Turístico Juan Dolio	64,842,221	20,052,579	-	84,894,800
	<u>235,331,063</u>	<u>100,304,665</u>	<u>(86,724,328)</u>	<u>248,911,400</u>
2022	SalDOS al 1 de enero	Adquisiciones	Ajuste por revaluación	SalDOS al 31 de diciembre
Proyecto Vista Bonita, Samaná	-	74,342,190	2,173,612	76,515,802
Proyecto Turístico BAK, Bávaro, Punta Cana	-	93,973,040	-	93,973,040
Proyecto Turístico Juan Dolio	-	64,842,221	-	64,842,221
	<u>-</u>	<u>233,157,451</u>	<u>2,173,612</u>	<u>235,331,063</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2023
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

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:

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
<p><u>Enfoque de comparación de precios:</u> Para los terrenos de los proyectos listados, el método utilizado consideró el costo por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos, terrenos similares que son ajustados por varios factores.</p> <p>Proyecto Turístico BAK, Bávaro.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Valor de venta \$/m2 de terrenos comparables: US\$36.68 y US\$61.68 (2022: US\$29.57 y US\$49.29) • Factor de ajuste por ofertas: 0.90 (2022: 0.98) • Factor de ajuste por localización: 0.75 – 0.85 (2022: 1.00) • Factor de ajuste uso del suelo: 0.85 – 0.95 (2022: 0.95 – 1.25) • Factor de ajuste por tamaño: 0.85 (2022: 0.90) • Factor de ajuste por forma: 1.00 – 1.02 (2022: 1.01 – 1.03) • Factor de ajuste por deseabilidad: 0.80 – 0.95 (2022: 0.90 – 0.95) 	<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 spread 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 en relación con sus comparables. • Aumenta (disminuye) las condiciones en las que se encuentra el activo en relación con sus comparables.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
Proyecto Turístico Labrad Mare, Juan Dolio.	<ul style="list-style-type: none"> • Valor de venta \$/m2 de terrenos comparables: US\$519.41 y US\$659.07 (2022: 336.19 y US\$528.30) • Factor de ajuste por ofertas: 0.90 (2022: 0.95) • Factor de ajuste por localización: 0.90 – 0.98 (2022: 1.00). • Factor de ajuste uso del suelo: 1.00 (2022: 1.00) • Factor de ajuste por tamaño: 0.90 – 0.95 (2022: 1.23 – 1.88). • Factor de ajuste por forma: 0.95 – 1.00 (2022: 1.00) • Factor de ajuste por deseabilidad: 0.98 – 1.00 (2022: 0.90) 	
Proyecto Turístico Vista Bonita, Samaná.	<ul style="list-style-type: none"> • Valor de venta \$/m2 de terrenos comparables: DOP24,259.84 y DOP25,666.67 (2022: US\$212.14 y US\$656.25) • Factor de ajuste por ubicación: 0.80 – 0.84. (2022: 1.00 – 1.05) • Factor de ajuste por tipo de terreno: 0.10 – 0.90. (2022: 0.95 – 1.05) • Factor de ajuste por acabado de const: 0.00 – 1.00 • Factor de ajuste por antigüedad: 0.00 – 1.00. • Factor de ajuste por com. venta: 0.95. • Factor de ajuste por valor de oferta: 0.95. 	

12. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a avances realizados para la compraventa de derechos fiduciarios de una sociedad comercial en un fideicomiso de desarrollo inmobiliario de viviendas de bajo costo. En mayo de 2023, se ejecutó la transferencia definitiva de los derechos fiduciarios del Fideicomiso.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

13. Patrimonio

13.1 Cuotas de participación

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 de un fondo de inversión, el cual 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 patrimonio 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.

Las cuotas de participación del Fondo tienen un valor nominal de RD\$100,000 cada una, con una vigencia de 25 años a partir de la emisión del primer tramo de la emisión única. Las cuotas de participación tienen derecho a dividendos cuando se declaran. El Fondo, dado su característica de fondo cerrado, no realiza rescate de las cuotas emitidas.

Cuotas de participación autorizadas y en circulación

	Cuotas de participación			
	Autorizadas		Emitidas	
	<u>Cantidad</u>	<u>Monto en</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Monto en</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	40,000	4,000,000,000	18,362	1,836,200,000
Saldo al 31 de diciembre de 2022	40,000	4,000,000,000	15,552	1,555,200,000

Costos de emisión de cuotas de participación

Durante el período 2023 el Fondo incurrió en RD\$2.7 millones (2022: RD\$4.3 millones) por concepto de los costos incurridos en la emisión de 2,810 cuotas de participación (2022: 14,952), dichos costos se presentan netos del valor nominal de las cuotas de participación en el estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo.

13.2 Utilidad básica por cuota

La utilidad básica por cuota se calcula dividiendo el resultado del período entre el número promedio ponderado de cuotas de participación en emisión durante el período.

Durante los años terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	2023	2022
Beneficios del año (a)	581,804,431	48,633,470
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el año (b)	17,962	12,895
Utilidad básica por cuota (c)=(a)/(b)	32,391.44	3,771

Las cuotas emitidas en el Fondo no tienen impacto de dilución sobre las cuotas preexistentes.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2023
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

14. Gastos generales y administrativos

Un resumen sobre los gastos generales y administrativos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	2023	2022
Calificación de riesgos	331,383	323,306
Mantenimiento de la emisión BVRD	568,920	482,650
Representante común de aportantes	380,161	318,477
Otros servicios profesionales	31,291	1,356,188
Mantenimiento y supervisión - SIMV	575,674	403,999
Custodia y supervisión de custodia	56,796	273,400
Tasaciones y valoraciones	1,713,874	224,313
Comisión por intermediación	49,584	-
Auditoría externa (a)	522,104	638,958
Otros	366,264	217,674
	<u>4,596,051</u>	<u>4,238,965</u>

(a) Corresponde a los honorarios de los auditores externos del Fondo por RD\$474,640 por la auditoría de los estados financieros.

15. Compromisos

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

- (a) El Fondo debe pagar mensualmente a la Administradora por concepto de administración un monto máximo equivalente al 2% anual del activo total administrado del día anterior, a la fecha de cálculo del Fondo bajo administración a partir del inicio de la fase preoperativa del Fondo. El monto de los activos totales del día anterior se calcula diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. La base del cálculo es el activo del Fondo administrado del día anterior al cálculo. Durante los años terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el gasto registrado por este concepto es de RD\$37,801,702 y RD\$26,478,977, respectivamente, y se incluye en el renglón de comisión por administración y desempeño dentro de los gastos operacionales en el estado de resultados.
- (b) El Fondo debe pagar anualmente por concepto de desempeño a la Administradora un monto máximo equivalente al 20% anual sobre el exceso que presente la rentabilidad mensual del Fondo en su equivalente anualizado respecto al indicador de comparación de rendimiento. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 el gasto incurrido por este concepto es de RD\$57,977,698 y se incluye en el renglón de comisión por administración y desempeño dentro de los gastos operacionales en el estado de resultados. Para el 2022, no se incurrió en gasto por este concepto.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

16. Instrumentos financieros – valores razonables y gestión de riesgos

16.1 Clasificaciones contables y valores razonables de los instrumentos financieros

A continuación, se muestran los montos registrados en la contabilidad y los estimados como valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo:

	Importe en libros			Valor razonable		
	Activos financieros al valor razonable con cambio en resultados	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros a costo amortizado	Total importe en libros	Nivel 2	Nivel 3
2023						
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	59,619,136	-	59,619,136	-	59,619,136
Prestamos por cobrar	-	15,604,661	-	15,604,661	-	15,604,661
Inversiones a valor razonable	2,211,523,085	-	-	2,211,523,085	262,095,788	1,949,427,297
Activos financieros	<u>2,211,523,085</u>	<u>75,223,797</u>		<u>2,286,746,882</u>	<u>262,095,788</u>	<u>2,024,651,094</u>
Cuentas por pagar	-	-	(63,385,714)	(63,385,714)	-	(63,385,714)
Pasivos financieros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(63,385,714)</u>	<u>(63,385,714)</u>	<u>-</u>	<u>(63,385,714)</u>
2022						
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	180,792,420	-	180,792,420	-	180,792,420
Cuentas por cobrar	-	34,002	-	34,002	-	34,002
Inversiones a costo amortizado	-	132,432,051	-	132,432,051	-	132,432,051
Inversiones a valor razonable	788,276,062	-	-	788,276,062	280,689,670	507,586,392
Activos financieros	<u>788,276,062</u>	<u>313,258,473</u>	<u>-</u>	<u>1,101,534,535</u>	<u>280,689,670</u>	<u>820,844,865</u>
Cuentas por pagar	-	-	(4,291,048)	(4,291,048)	-	(4,291,048)
Pasivos financieros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,291,048)</u>	<u>(4,291,048)</u>	<u>-</u>	<u>(4,291,048)</u>

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados - jerarquía del valor razonable

El nivel en la jerarquía para determinar el valor razonable revelado en el estado financiero para las inversiones en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados fue el Nivel 2, el cual se basó en la comparación de mercado. Esto considera precios cotizados actuales o recientes para valores idénticos o similares en mercados que están activos.

Activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en el estado financiero para el efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado, cuentas por cobrar y cuentas por pagar fue el Nivel 3, el cual se basó en los flujos de efectivo y resultaron similares a los importes en libros debido al corto período en que los instrumentos financieros son cobrados y pagados.

El Nivel 3 incluye varias inversiones en fideicomisos cuyos valores razonables se determinaron con referencia al activo neto de dichos fideicomisos.

No existieron transferencias entre los niveles 1, 2 y 3 durante el período.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2023
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

16.2 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.
- Riesgo operativo.

El Comité de Gestión de Riesgos de la Administradora del Fondo es responsable por establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgos del Fondo; de igual forma, el comité es responsable por el desarrollo y monitoreo de las políticas de gestión de riesgos del Fondo.

Las políticas de gestión de riesgos del Fondo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fondo, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgos, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Fondo. El Fondo, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los participantes en el proceso entiendan sus roles y obligaciones.

16.3 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fondo si un cliente o una contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente del efectivo, las inversiones y el préstamo por cobrar.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Exposición al riesgo de crédito

Los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo de crédito, son los siguientes:

	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	59,619,136	180,792,420
Cuentas por cobrar	-	34,002
Préstamo por cobrar	15,604,661	-
Inversiones a costo amortizado	-	132,432,051
Inversiones a valor razonable	<u>2,211,523,085</u>	<u>788,276,062</u>
	<u>2,286,746,882</u>	<u>1,101,534,535</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

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:

	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Calificación crediticia local - Feller Rate AAA	7,773,849	-
Calificación crediticia local - Feller Rate AA+	-	9,238,032
Calificación crediticia local - Feller Rate AA-	1,208,510	-
Calificación crediticia local - Feller Rate A-	45,389,516	68,976,479
Calificación crediticia local - Fitch Ratings AA+	-	50,443,548
Calificación crediticia local - Fitch Ratings AA-	-	569,724
Calificación crediticia local - Pacific Credit Rating A	-	51,564,637
Calificación crediticia local - Pacific Credit Rating A-	<u>5,247,261</u>	<u>-</u>
	<u>59,619,136</u>	<u>180,792,420</u>
Inversiones		
<u>A valor razonable con cambios en resultados</u>		
Calificación crediticia internacional - Standard & Poor's BB	72,129,368	199,822,133
Calificación crediticia local - Feller Rate A	-	80,867,537
Calificación crediticia local - Feller Rate A-	415,609,854	-
Calificación crediticia local - Feller Rate BBB	20,982,928	-
Calificación crediticia local - Fitch Ratings A-	23,653,170	-
Calificación crediticia local - Sin calificación de riesgo	<u>1,679,147,765</u>	<u>507,586,392</u>
	<u>2,211,523,085</u>	<u>788,276,062</u>
<u>A costo amortizado</u>		
Calificación crediticia local - Fitch Ratings A+	<u>-</u>	<u>132,432,051</u>

16.4 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 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 los aportes de los aportantes del Fondo.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos
2023			
Cuentas por pagar	<u>63,385,714</u>	<u>(63,385,714)</u>	<u>(63,385,714)</u>
2022			
Cuentas por pagar	<u>4,291,048</u>	<u>(4,291,048)</u>	<u>(4,291,048)</u>

16.5 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, las tasas de cambio, 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.

Riesgo de moneda

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

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

	2023		2022	
	US\$	RD\$	US\$	RD\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	117,080	6,779,341	1,098,893	61,573,277
Inversiones a valor razonable	1,641,689	95,059,699	1,443,236	80,867,537
Cuentas por pagar	<u>(26,682)</u>	<u>(1,544,998)</u>	<u>(6,415)</u>	<u>(359,462)</u>
Exposición neta en el estado de situación financiera	<u>1,732,087</u>	<u>100,294,042</u>	<u>2,535,714</u>	<u>142,081,352</u>

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

	Tasas promedio		Tasas al cierre	
	2023	2022	2023	2022
Peso dominicano (RD\$)	<u>55.84</u>	<u>54.76</u>	<u>57.90</u>	<u>56.03</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Análisis de sensibilidad

Considerando las cifras al 31 de diciembre de 2023 y 2022, un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible del peso dominicano (RD\$) frente al dólar estadounidense (US\$), habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en esa moneda extranjera, el patrimonio y las ganancias o pérdidas por las cantidades que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de interés, permanecen constantes e ignora cualquier impacto de las ventas y compras previstas.

	Ganancia o pérdida	
	Apreciación	Depreciación
31 de diciembre de 2023		
RD\$ (movimiento de un 5%)	<u>(5,014,702)</u>	<u>5,014,702</u>
31 de diciembre de 2022		
RD\$ (movimiento de un 5%)	<u>(7,104,068)</u>	<u>7,104,068</u>

Exposición al riesgo de tasa de interés

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

	Importe en libros	
	2023	2022
Instrumentos a tasa fija – activos financieros	<u>251,473,424</u>	<u>503,238,848</u>

16.6 Riesgo operativo

La administración del Fondo gestiona el capital de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones de este, tal como se indica en el prospecto del Fondo. Los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo se componen de cuotas de participación en circulación y rendimientos pendientes de distribuir. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

Garantía por gestión de riesgo

La Ley 249-17 que regula el Mercado de Valores de la República Dominicana requiere en su artículo 121 que las sociedades administradoras de fondos de inversión constituyan y mantengan en todo momento una garantía a favor de cada fondo de inversión administrado, para asegurar el correcto cumplimiento de sus funciones, obligaciones y prohibiciones establecidas en la Ley. La Administradora ha elegido, dentro de las modalidades disponibles establecidas en el artículo 45 del Reglamento R-CNMV-2019-28-MV, la póliza de seguros de fidelidad emitida por una compañía aseguradora.

Esta garantía debe constituirse por el valor mínimo de cinco millones de pesos dominicanos ((RD\$5,000,000) o el equivalente en dólares estadounidenses a la tasa de conversión aplicable), o el uno por ciento (1.00%) del activo administrado del fondo de inversión al último día del mes anterior al que se determine su actualización, el que sea mayor.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2023
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

El porcentaje se implementa con la siguiente gradualidad:

<u>Fecha de implementación</u>	<u>Porcentaje</u>
2020	0.75%
1ero. de enero de 2021	0.80%
1ero. de enero de 2022	0.90%
1ero. de enero de 2023	1.00%

La suma asegurada contratada por la sociedad administradora al 31 de diciembre del 2023 es US\$10,424,000 de los cuales US\$450,928 son aplicables al Fondo. El monto requerido para el Fondo es US\$437,195 para un excedente de 3.14%.

17. Información por segmento

La Administradora del Fondo realiza la asignación de recursos en nombre del Fondo. El Fondo ha determinado el segmento operativo basado en los reportes revisados por éste, los cuales son utilizados para la toma de decisiones estratégicas. La Administradora del Fondo es responsable por todo el portafolio del Fondo y considera el negocio como un único segmento de operación. La asignación de activos está basada en una única estrategia de inversiones integrada, y el desempeño del Fondo es evaluado sobre una base total.

Las transacciones del Fondo son diversificadas, con el objetivo de generar incrementos significativos de capital a mediano y largo plazo.

Los reportes internos provistos a la Administradora del Fondo sobre los activos, pasivos y desempeño del Fondo son preparados de forma consistente con los principios de reconocimiento y medición de las Normas de Contabilidad NIIF.

El Fondo está domiciliado en la República Dominicana. Todos los ingresos del Fondo provienen de inversiones en entidades domiciliadas en este territorio.

El Fondo realiza las emisiones de cuotas en el mercado primario, luego estas cuotas pueden ser negociadas en mercados secundarios, por lo cual el Fondo no controla a los dueños de las cuotas posterior a la emisión en el mercado primario. Este proceso es controlado por CEVALDOM, S. A.

18. Administración del patrimonio del Fondo

El principal objetivo de la gestión de administración del valor neto del Fondo es permitir realizar inversiones en los instrumentos autorizados 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.

19. Hechos posteriores

Posterior al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no ha presentado eventos posteriores relevantes con impacto en sus operaciones que afecten las cifras al 31 de diciembre de 2023.