

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Índice
31 de diciembre de 2020

	Página(s)
Informe de los auditores independientes	1-4
Estados Financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados y otros resultados integrales	6
Estado de cambios en el valor neto del Fondo	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-19



Informe de los Auditores Independientes

A los Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I y la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (SAFI-BHD)

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I (en lo adelante “el Fondo”) al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de dos meses terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020;
- El estado de resultados y otros resultados integrales por el período de dos meses terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el valor neto del Fondo por el período de dos meses terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el período de dos meses terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas 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 Inmobiliario – BHD Fondos I
y la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (SAFI-BHD)
Página 2

Asuntos clave de la auditoría

Son asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron lo más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período 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 a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales</u></p> <p>Las inversiones que mantiene el Fondo son medidas a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales y ascienden a US\$10 millones al 31 de diciembre de 2020 que representa el 99% de los activos, por lo tanto, es un área énfasis para la auditoría.</p> <p>El Fondo 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 2.5.1, 3.3 y 4 a los estados financieros).</i></p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría sobre los activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none">- Comparamos los precios asignados por el Fondo para el registro de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales con los precios al 31 de diciembre de 2020 determinados por la proveedora de precios.- Obtuvimos confirmación sobre el valor facial de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales, que es la base a la cual se le aplican los precios del mercado.- 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 Internacionales de Información Financiera.

Otra información

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprende el Informe de Gestión 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.



A los Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I
y la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (SAFI-BHD)
Página 3

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

Cuando leamos el Informe de Gestión del Fondo, si concluimos que existe un error material en la misma, estamos obligados a comunicar el asunto a los encargados del gobierno corporativo.

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 Internacionales de Información Financiera, 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.

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.



A los Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I
y la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (SAFI-BHD)
Página 4

- 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.

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.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Denisse Sánchez.

PricewaterhouseCoopers

No. de registro en la SIV: SVAE-006

22 de abril de 2021

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2020

(Valores en US\$)

	Notas	2020
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo		50,051
Inversiones en títulos valores – a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales	4	<u>10,282,005</u>
Total activos corrientes		10,332,056
Otros activos		<u>3,664</u>
Total activos		<u>10,335,720</u>
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		<u>10,155</u>
Valor neto del Fondo	5	
Aportes recibidos		10,000,000
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales		321,696
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>3,869</u>
Total valor neto del Fondo		<u>10,325,565</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>10,335,720</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Estado de resultados y otros resultados integrales
Período de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2020
(Valores en US\$)

	Nota	2020
Ingresos		
Intereses provenientes de inversiones en títulos valores – a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales		34,414
Ganancia realizada en el valor razonable de las inversiones en títulos valores – con cambios a través de otros resultados integrales		129
Otros		386
		<u>34,929</u>
Gastos		
Honorarios por servicios profesionales		(6,490)
Comisiones por custodia y operaciones bursátiles		(1,687)
Comisión por colocación de cuotas		(15,000)
Comisión por registro y mantenimiento de emisión	6	(7,869)
Otros		(14)
		<u>(31,060)</u>
Resultado neto		<u>3,869</u>
Otros resultados integrales		
Ganancia con impacto directo en los activos netos – partidas que podrían ser reclasificadas a resultados		
Ganancia no realizada por cambios en el valor razonable de las inversiones en títulos valores – a través de otros resultados integrales		324,383
Transferencias a resultados de cambios en el valor razonable de las inversiones en títulos valores – a través de otros resultados integrales al momento de la venta		(2,687)
		<u>321,696</u>
Total de otros resultados integrales del período		<u>325,565</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Estado de cambios en el valor neto del Fondo
Período de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2020
(Valores en US\$)

	Aportes recibidos	Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales	Rendimientos pendientes de distribuir	Total
Aportes recibidos en el período	10,000,000	-	-	10,000,000
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales	-	321,696	-	321,696
Resultado neto	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,869</u>	<u>3,869</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>10,000,000</u>	<u>321,696</u>	<u>3,869</u>	<u>10,325,565</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Estado de flujos de efectivo

Período de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2020

(Valores en US\$)

	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación	
Resultado neto	3,869
Ajustes para conciliar el resultado neto del período con el efectivo neto usado en las actividades de operación	
Ingresos por intereses provenientes de inversiones en títulos valores – a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales	(34,414)
Cambios en activos y pasivos	
Aumento de inversiones en títulos valores – a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales, excluyendo rendimientos por cobrar	(9,960,695)
Otros activos	(3,664)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	10,155
Efectivo usado en las actividades de operación	(9,984,749)
Intereses cobrados	34,800
Efectivo neto usado en las actividades de operación	(9,949,949)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	
Aportes recibidos y efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	10,000,000
Aumento neto del efectivo y efectivo al final del período	50,051

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Valores en US\$)

1. Información general

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario - BHD Fondos I (en lo adelante “el Fondo”) es un fondo cerrado constituido de conformidad con las leyes de la República Dominicana. Su domicilio social está localizado en la Avenida John F. Kennedy No. 135, Santo Domingo, República Dominicana.

Las operaciones del Fondo son administradas por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (SAFI BHD) (en lo adelante “la Administradora”) inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-006 en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) y es un patrimonio independiente y distinto del patrimonio de la Administradora.

El Fondo fue autorizado según la primera resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha el 1 de noviembre de 2019 e inscrito en Registro del Mercado de Valores el 7 de noviembre de 2019 con el No. SIVFIC-046. El Fondo inició sus operaciones el 5 de noviembre de 2020. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en lo adelante “BVRD”) bajo el No. BV911-CP0021. Asimismo, está registrado en CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. (en lo adelante “CEVALDOM”), con el cual se tienen contratados los servicios de custodia, registro, transferencia, compensación y liquidación de valores. La fecha estimada de vencimiento del Fondo es el 5 de noviembre de 2035.

El objetivo principal del Fondo consiste en invertir en bienes inmuebles de uso comercial, industrial, de oficinas y de cualquier otro sector económico excluyendo el sector vivienda, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento y para la potencial o eventual generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta, adicionalmente el Fondo puede generar rentabilidad a los aportantes, invirtiendo en certificados a plazo en instituciones financieras, en instrumentos representativos de deuda de oferta pública y en fondos de inversión mutuos de renta fija, principalmente de mediano plazo según los límites de la política de inversiones establecida en el Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración de la Administradora el 22 de abril de 2021.

2. Principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación. Este es el primer período en que el Fondo inició sus operaciones y son sus primeros estados financieros, por tanto, no existe información comparativa que presentar, y el estado de resultados y otros resultados integrales, el estado de cambios en el valor neto del Fondo y el estado de flujos de efectivo se presentan por el período de dos meses terminado al 31 de diciembre de 2020.

2.1 Base de presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en lo adelante “NIIF”), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés). Los estados financieros se han elaborado sobre la base de costo histórico, excepto por los activos financieros medidos al valor razonable.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Valores en US\$)

La preparación de estados financieros de conformidad con las 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 2.9 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 Nuevas normas y enmiendas

No existen normas o enmiendas efectivas a partir del período iniciado el 5 de noviembre de 2020 que tengan impacto significativo en los estados financieros del Fondo. Tampoco existen otras normas o enmiendas que no sean aún efectivas y que se esperaría que tengan un impacto significativo en los estados financieros del Fondo.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están preparados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda funcional y de presentación del Fondo (Ver sección 2.9).

2.4 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en monedas distintas de la moneda funcional se registran a la tasa de cambio vigente a las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas en cambio resultantes de la realización de dichas transacciones y de la traducción a las tasas de cambio de fin de año de activos y pasivos monetarios denominados en monedas distintas de la moneda funcional, son reconocidas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo no ha realizado transacciones en moneda extranjera.

2.5 Instrumentos financieros

2.5.1 Activos financieros

(i) Clasificación

El Fondo clasifica sus activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales.

Esta clasificación establecida a la fecha de inicio de operaciones fue aplicada en función del modelo de negocio definido para gestionar los activos financieros y las características de los flujos contractuales.

Activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales. Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de otros resultados integrales, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en los resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales se reclasifica de los activos netos del Fondo a los resultados y se reconoce en el renglón de ganancia/pérdida realizada por cambios en el valor razonable de las inversiones en títulos valores – a través de otros resultados integrales. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se reconocen utilizando el método de tasa de interés efectiva en los resultados del período.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Valores en US\$)

Estos activos se clasifican como activos no corrientes a menos que la inversión venza, o el Fondo tenga la intención de disponer de ella dentro de los 12 meses después de la fecha de cierre. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo clasificó dentro de esta categoría, su portafolio de títulos valores de instrumentos emitidos por el Ministerio de Hacienda.

(ii) Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros son reconocidas utilizando la contabilidad de la fecha de liquidación. Las compras o ventas convencionales son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de los plazos establecidos por las regulaciones o convenciones del mercado.

Cuando se aplica la contabilidad de la fecha de liquidación, el reconocimiento del activo se realiza el día en que el Fondo lo recibe, y la baja del activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida por su disposición, en el día en que se produce su entrega. En el caso de compras, cualquier cambio en el valor razonable del activo a recibir entre la fecha de negociación y la fecha de liquidación, se reconoce en los otros resultados integrales del período para los activos clasificados como activos financieros medidos a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales.

Los activos financieros son dados de baja cuando el Fondo pierde el control y todos los derechos contractuales de esos activos. Esto ocurre cuando los derechos son realizados, expiran o son transferidos.

(iii) Medición

Los activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales se registran inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios a través del estado de resultados se registran inicialmente a su valor razonable, y los costos de transacción atribuibles a la adquisición del activo financiero se registran en el estado de resultados.

El valor razonable en el reconocimiento inicial es el precio de la transacción, salvo evidencia en contrario.

Instrumentos de deuda: La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios del Fondo para administrar el activo y las características de los flujos de efectivo del activo. Los activos a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales se miden reconociendo cualquier ganancia o pérdida en otros resultados integrales y presentándose en términos netos en el renglón de “Ganancia (pérdida) no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales” en otros resultados integrales.

(iv) Deterioro

Para los instrumentos de deuda clasificados como activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales, no se reconoce ninguna provisión para pérdidas por deterioro en el estado de situación financiera debido a que el valor en libros de estos activos es su valor razonable.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2020
(Valores en US\$)

2.5.2 Pasivos financieros

(i) Reconocimiento y baja

Inicialmente el Fondo reconoce los pasivos financieros en la fecha de la transacción en que se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fondo da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los pasivos financieros del Fondo se componen de:

Acumulaciones y otras cuentas por pagar

Las acumulaciones y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso normal del negocio. Estas cuentas se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento de un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.6 Efectivo

El efectivo incluye saldos de efectivo en cuentas bancarias que están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en su valor razonable, y son utilizados en la gestión de los compromisos a corto plazo.

2.7 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.7.1 Ingresos financieros

Los ingresos por intereses en activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales son calculados usando el método de interés efectivo y son reconocidos sobre base devengada. Las ganancias o pérdidas surgidas en la variación del valor razonable de estos activos se reconocen directamente en otros resultados integrales, sin afectar los resultados del período, hasta que el activo financiero es redimido o vendido; en ese momento la pérdida o ganancia es reconocida en el resultado del período.

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

2.7.2 Gastos

El Fondo reconoce los gastos sobre la base de acumulación. El Fondo reconoce como gasto la comisión fija de hasta un 2% anual pagada a la Administradora, que se registra diariamente por el método de lo devengado, considerando como base de cálculo el valor del patrimonio neto pre-cierre del día. Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo se encontraba en etapa pre-operativa y no registró gastos por este concepto.

2.8 Impuesto sobre la renta

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto sobre la renta por considerarse un vehículo neutro fiscalmente, acorde a lo indicado en la Norma General No.05-2013 de la Dirección General de Impuestos Internos. Sin embargo, el Fondo debe realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto sobre la Renta, a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Valores en US\$)

2.9 Estimaciones contables y juicio crítico

La preparación de estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos reportados de ingresos y gastos durante el período. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y asuntos de juicio significativos, y, por lo tanto, no pueden ser determinadas con precisión. Los estimados se utilizan principalmente para contabilizar el valor razonable de las inversiones en títulos valores. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las principales estimaciones y juicio crítico son:

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

Los activos financieros a valor razonable son medidos con los precios calculados y publicados por RDVAL Provedora de Precios, S. A. (RDVAL) a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, se utilizan técnicas de valor presente, descontando 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 BVRD, los emisores, la SIMV y CEVALDOM.

Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en datos específicos de la entidad.

Los valores en libros de los demás activos y pasivos financieros se asemejan a sus valores razonables debido a que sus valores en libros se aproximan a sus valores razonables, debido a su alta liquidez o proximidad a su fecha de vencimiento.

Moneda funcional

El US\$ es la moneda funcional del Fondo, debido a que dicha moneda refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por el Fondo. La adopción del dólar estadounidense como moneda funcional se fundamentó en que la mayoría de las transacciones del Fondo, tales como inversión en instrumentos financieros, pagos de comisiones y honorarios profesionales, adicionalmente el objetivo del fondo es invertir en el mercado inmobiliario tanto los precios de alquileres de locales, venta y facturación, compra de propiedades de inversión, entre otros son pactados en US\$, los cuales son generados por las actividades operativas y de financiamiento, dichos flujos son mantenidos en US\$.

2.10 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 el 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 las decisiones estratégicas.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2020
(Valores en US\$)

2.11 Valor neto del Fondo

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

3. Administración del riesgo financiero

3.1 Factores de riesgo financiero

Los principales instrumentos financieros del Fondo consisten en efectivo e instrumentos representativos de deuda de oferta pública. El propósito fundamental de estos instrumentos financieros es optimizar el capital de los aportantes.

Los principales riesgos que pueden tener un efecto de importancia relativa sobre estos instrumentos financieros son los riesgos de valor razonable, de liquidez y de crédito. La gerencia de la Administradora considera que el Fondo no está expuesto al riesgo de tipo de cambio debido a que no posee activos financieros en monedas diferentes a la moneda funcional al 31 de diciembre de 2020.

La Administración del Fondo maneja estos riesgos soportado por el grupo gerencial de ejecutivos de su matriz, quienes le asesoran en riesgos de crédito. Adicionalmente, existe un Comité de Inversiones y un Comité de Riesgos que monitorean la gestión y control de los riesgos, los cuales se resumen a continuación:

3.1.1 Riesgo de valor razonable por tasa de interés y flujos de efectivo

Dada la estructura del portafolio, el Fondo puede verse expuesto a los efectos de fluctuaciones en el mercado de tasas de interés que afectan el valor de mercado de las inversiones. Para ello, la Administradora realiza una evaluación de medidas de sensibilidad del portafolio del Fondo teniendo en cuenta la duración y composición por plazo donde se determina la pérdida probable por movimiento de tasas entre 100 y 200 puntos básicos, tomando en cuenta la variación de un punto porcentual en las tasas de interés (manteniendo las demás variables constantes). Los efectos al 31 de diciembre de 2020 de US\$986,644 de ganancia o pérdida, no son materiales considerando la composición del portafolio.

3.1.2 Riesgo de liquidez

El Fondo da seguimiento diario a su posición de liquidez, considerando el vencimiento de sus activos financieros y efectúa periódicamente proyecciones de flujos de efectivo con el objeto de detectar oportunamente los potenciales faltantes o excesos de efectivo para soportar sus operaciones.

El Reglamento Interno permite un endeudamiento temporal con la finalidad de atender su plan de negocios y llevar a cabo su estrategia de inversión. Durante el período de dos meses terminado al 31 de diciembre de 2020 no se requirió endeudamiento financiero.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2020
(Valores en US\$)

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

31 de diciembre de 2020

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	10,155	(10,155)	(10,155)

3.1.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero y que se traduzca en una pérdida financiera para el Fondo. Al 31 de diciembre de 2020, la principal concentración de riesgo crediticio a la que está expuesto el Fondo corresponde a inversiones en título valores de Bonos del Gobierno Dominicano emitidos por el Ministerio de Hacienda.

La política del Fondo para manejar el riesgo de crédito en la etapa preoperativa es invertir en depósitos y certificados de entidades de intermediación financiera, instrumentos financieros representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central y el Banco Central de la República Dominicana.

El Fondo mide el riesgo crediticio y las pérdidas crediticias esperadas utilizando supuestos sobre el riesgo de incumplimiento y tasas de pérdida esperada. La Administradora del Fondo considera todo el análisis histórico como la información prospectiva al determinar cualquier pérdida crediticia esperada

Los valores de oferta pública en los cuales invierta el Fondo deberán estar inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana y ser negociados a través de un mecanismo centralizado de negociación.

La Administradora del Fondo considera que la probabilidad de incumplimiento es cercana a cero ya que las contrapartes tienen una gran capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales en el corto plazo.

Calificación crediticia de los activos financieros

Al 31 de diciembre de 2020 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:

	2020
<u>Efectivo</u>	
Calificación crediticia local – Fitch	
F1+	50,051
<u>Inversiones en títulos valores</u>	
Sin calificación crediticia (a) (Nota 4)	10,282,005
	<u>10,332,056</u>

(a) Corresponde a inversiones en instrumentos financieros asociado al riesgo país (riesgo soberano).

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Valores en US\$)

3.2 Administración de los activos netos del Fondo

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

3.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

3.3.1 Instrumentos financieros medidos a valor razonable

El Fondo clasifica, para propósitos de divulgaciones, las mediciones del valor razonable usando una jerarquía de valor razonable que refleja la importancia de los datos usados para realizar su medición. La jerarquía de valor razonable tiene los siguientes niveles:

- Nivel 1 – Precios que se cotizan (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 – Informaciones o datos, diferentes a los precios que se cotizan en mercados activos que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (por ejemplo, los precios) o indirectamente (por ejemplo, derivados de los precios).
- Nivel 3 – Las informaciones del activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (soportes no observables). Esta jerarquía requiere el uso de datos de mercados observables cuando se encuentren disponibles.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de mercado en la fecha de balance. Un mercado se considera activo cuando los precios de cotización están fácil y regularmente disponibles a través de una bolsa, de intermediarios financieros, de una institución sectorial, de un servicio de precios o de un organismo regulador, y esos precios reflejan transacciones de mercado actuales que se producen regularmente, entre partes que actúan en condiciones de independencia mutua. El precio de cotización de mercado usado para los activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio corriente comprador. Estos instrumentos se incluyen en el Nivel 1.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas de las entidades. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable de un instrumento son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2.

Si uno o más datos de los significativos no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2020
(Valores en US\$)

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

Los activos financieros que se reconocen y miden a valor razonable se clasifican en la jerarquía de valor razonable según la siguiente composición:

	2020		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros			
Inversiones en títulos valores	10,282,005	-	-

Durante el período de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2020 no ocurrieron transferencias de inversiones de un nivel a otro.

3.3.2 Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

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

	2020	
	Valor en libros	Valor razonable
<u>Activos financieros</u>		
Efectivo	50,051	50,051
<u>Pasivos financieros</u>		
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	10,155	10,155

Los valores en libros de estos instrumentos financieros se aproximan a sus valores razonables debido a su corto plazo de realización o cancelación.

4. Inversiones

31 de diciembre de 2020

Tipo de Inversión	Emisor	Monto	Tasa de Interés Promedio Ponderada	Vencimiento
A valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales				
Bonos del Gobierno Dominicano	Ministerio de Hacienda	10,110,029	6.59%	2029-2040
Rendimientos por cobrar		171,976		
Total de inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales		10,282,005		

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Valores en US\$)

5. Valor neto del Fondo

Aportes

El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor de los activos netos entre el número de cuotas emitidas. Al 31 de diciembre de 2020 los aportes están representados por 100,000 cuotas con un valor cuota de US\$103.255652 equivalentes al valor neto del fondo de US\$10,325,565.

El valor nominal de las cuotas al primer día de colocación fue de US\$100. 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.

6. Compromisos

Servicios establecidos por ley

De acuerdo con la Ley No. 249-17 que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, las bolsas de valores están autorizadas a cobrar una comisión por los gastos incurridos en el mantenimiento, mejoras y ampliaciones de las emisiones registradas. En el reglamento interno del Fondo se contempla el porcentaje de 0.003% mensual a ser pagado a la BVRD de acuerdo al tarifario ofrecido por ésta. El gasto por este concepto ascendió a US\$560 y se presenta como comisión por registro y mantenimiento de emisión en el estado de resultados y otros resultados integrales.

De acuerdo con la Ley No. 249-17, el Fondo tiene la obligación de contratar los servicios de CEVALDOM. En el reglamento interno del Fondo contempla el pago por el concepto de mantenimiento de emisión de un 0.0063% por el monto de custodia, los cuales ascendieron a US\$790 y se presentan como comisión por registro y mantenimiento de emisión, en el estado de resultados y otros resultados integrales. Adicionalmente, el reglamento interno del Fondo contempla el pago por concepto de comisión de pago de dividendos de 0.05% del monto a pagar. Durante el período de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2020, no hubo gasto por este concepto.

El Fondo tiene la obligación, según indica la Ley No. 249-17, de contratar los servicios de los representantes de la masa de aportantes. Su designación inicialmente es realizada por la Administradora mediante la suscripción del contrato con dicho representante. Representa a la masa de aportantes y actúa en defensa de los intereses de dichos aportantes. El Fondo contrata los servicios de la firma Salas Piantini & Asociados, S. R. L. Durante el período de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2020, no hubo gasto por este concepto.

7. 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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

(Valores en US\$)

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 NIIF.

Durante el período no hubo cambios en el segmento.

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.

8. Impacto de la pandemia COVID-19

La propagación mundial del coronavirus (COVID-19) provocó que la Organización Mundial de la Salud lo calificara como pandemia global desde el 11 de marzo de 2020. La República Dominicana se declaró en estado de emergencia el 19 de marzo de 2020, y desde entonces, el Gobierno Dominicano ha venido aplicando una serie de medidas para mitigar el impacto y apoyar a los sectores afectados por la pandemia. En este sentido, las Autoridades Monetarias y Financieras del país, conjuntamente con el Banco Central de la República Dominicana, tomaron una serie de medidas transitorias para hacer frente a la crisis ocasionada por la pandemia COVID-19 en ciertos sectores.

Por el período de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2020 no se vieron impactados negativamente por la pandemia los flujos de efectivo, situación financiera y/o desempeño del Fondo.

Los instrumentos financieros en los que esta invertido el patrimonio del Fondo no generaron pérdidas de valor de mercado significativas, por lo que no ocurrieron cambios durante el período en la aplicación de las políticas contables relacionadas al reconocimiento, clasificación, medición subsecuente y baja de los instrumentos financieros.

Las estrategias y metas del Fondo incluyen en su definición, implementación y monitoreo para abordar los efectos del COVID-19, sin embargo, considerando la incertidumbre sobre el alcance y la duración de la pandemia, y a pesar de los planes de contingencia establecidos, actualmente no es posible estimar razonablemente el impacto futuro en la situación financiera y en los resultados del Fondo. Los riesgos e impactos relacionados están siendo evaluados permanentemente por la Administradora y se están tomando las medidas necesarias para mitigar dichos impactos.