

Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

*Estados Financieros por el Año Terminado al 31 de
Diciembre de 2018, e Informe de los Auditores
Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Aportantes del
Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (el "Fondo"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el correspondiente estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el valor neto del fondo y de flujos de efectivo para el año que terminó en dicha fecha y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (el "Fondo") al 31 de diciembre de 2018, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el año que finalizó en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto Clave de Auditoría

El asunto clave de la auditoría es aquel asunto que, según nuestro juicio profesional, fue de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto fue cubierto en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre este asunto. Hemos determinado que el asunto que se describe a continuación es el asunto clave de auditoría que se comunicara en nuestro informe.

Asunto Clave de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó Dicho Asunto
<p>Valor razonable de las propiedades de inversión</p> <p>Una de las áreas clave de enfoque son las propiedades de inversión que maneja el fondo, que, al 31 de diciembre de 2018, ascienden a RD\$774 millones, lo cual representa el 86% del total de activos del fondo.</p> <p>Consideramos esta área de énfasis en nuestra auditoría debido a que la valoración de las propiedades de inversión es un factor clave en la determinación del valor del Fondo, y requiere del uso de juicios y estimaciones significativas para los supuestos utilizados en su determinación por la Administradora del Fondo, basada en tasadores expertos independientes.</p> <p>Una incorrecta valoración podría tener un impacto significativo en la valoración del portafolio de propiedades y consecuentemente, en la rentabilidad generada para los aportantes.</p> <p>Cada valoración requiere considerar la naturaleza individual del inmueble, su ubicación, sus flujos de efectivo, transacciones de mercado comparables y el descuento de los flujos de efectivo futuros estimados.</p> <p>(Ver más detalle en Notas 1f y 5 a los estados financieros).</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría llevados a cabo se incluyen a continuación:</p> <p>Entendimos y evaluamos el proceso que realiza la Administradora del Fondo para la valoración de las propiedades de inversión, incluyendo la selección de los tasadores, metodología y supuestos claves.</p> <p>Evaluamos la competencia, independencia y objetividad de los tasadores externos independientes.</p> <p>Obtuvimos los informes de valoración de los tasadores externos independientes y evaluamos los supuestos y las metodologías utilizadas en las valoraciones, así como los cambios en el valor razonable ocurridos durante el período.</p> <p>Para los supuestos utilizados en la valoración:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluamos los ajustes realizados por los tasadores externos para adecuar los precios comparables a la naturaleza, ubicación y condición de los inmuebles del Fondo y evaluamos su consistencia con relación a valuaciones anteriores. • Para ciertas tasaciones en las que se incluye la valuación basados en el enfoque de ingresos a fines del Fondo tener bases comparables, evaluamos los insumos considerados por el tasador, comparando la cantidad de metros cuadrados por local y precios con los contratos de arrendamiento firmados. • Cotejamos los valores razonables reportados por los tasadores con los valores contabilizados al 31 de diciembre de 2018. • Verificamos las revelaciones sobre metodología y jerarquía de valor razonable, supuestos claves utilizados y análisis de sensibilidad relacionados con la valoración de las propiedades de inversión.



Otros Asuntos

Al 31 de diciembre de 2017, los estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyo dictamen fechado 20 de abril de 2018, expresaba una opinión no calificada.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron reexpresados para ajustar y reclasificar los saldos previamente reportados, para una mejor presentación de dichos estados financieros. Como parte de nuestra auditoría, hemos auditado los ajustes y reclasificaciones que se describen en la Nota 9 a los estados financieros, los cuales fueron aplicados para reestructurar las cifras previamente reportadas. En nuestra opinión, dichos ajustes y reclasificaciones son apropiados y sus efectos han sido aplicados apropiadamente.

Otra Información

La gerencia es responsable por la otra información. La otra información comprende la información contenida en la memoria anual, pero no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que la información en la memoria anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna 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 contenido de la memoria anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno del Fondo.

Responsabilidades de la Administración y los Responsables de Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

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

Los encargados de gobierno del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de generación de información financiera del Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer.



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, tanto debido a fraude como a 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 a error no relacionado con fraude y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente 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 a error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa 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 correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.



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

También proporcionamos a los encargados del gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente deban ser tenidos en cuenta en relación con nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados de gobierno, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría, a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

10 de abril de 2019

Deloitte RD, SRL
No. Registro en la SIB A-109-0101

C.P.A Richard Troncoso
C.P.A. No. 440-91

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2018	Reexpresado 2017
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1b,2	RD\$ 46,448,616	RD\$ 79,283,970
Instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio	1c,3	30,499,686	29,875,078
Instrumentos financieros a costo amortizado	1c,4	36,442,688	16,004,360
Otras cuentas por cobrar		<u>2,955,067</u>	<u>2,376,986</u>
Total activos corrientes		116,346,057	127,540,394
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1f,5	774,551,832	665,172,110
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS		<u>7,688,266</u>	<u>7,936,296</u>
Total activos		<u>RD\$ 898,586,155</u>	<u>RD\$ 800,648,800</u>
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
PASIVOS:			
Cuentas por pagar	6	RD\$ 1,258,989	RD\$ 1,097,342
Dividendos por pagar	1h,7	9,396,700	7,747,458
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		473,638	237,970
Arrendamientos cobrados por anticipado	1g	<u>13,149,481</u>	<u>12,642,708</u>
Total pasivos corrientes		24,278,808	21,725,478
DEPÓSITOS POR PAGAR	1f	<u>10,774,805</u>	<u>7,908,879</u>
Total pasivos		35,053,613	29,634,357
Valor neto del Fondo	7		
Aportes iniciales		692,972,000	692,972,000
Valor pagado en exceso		29,241,331	29,241,331
Otras reservas		1,977,736	2,592,237
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>139,341,475</u>	<u>46,208,875</u>
Valor neto del Fondo		<u>863,532,542</u>	<u>771,014,443</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>RD\$ 898,586,155</u>	<u>RD\$ 800,648,800</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Pesos Dominicanos)

		2018 Nota	Reexpresado 2017
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos por arrendamientos	1g	RD\$ 53,760,234	RD\$ 46,206,144
Otros ingresos operacionales	1g	3,888,295	3,216,540
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	1f,5	<u>85,981,857</u>	<u>34,663,140</u>
Total de ingresos operacionales		143,630,386	84,085,824
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Comisión por administración	6	(10,419,174)	(9,225,727)
Gastos administrativos de inmuebles		(7,877,979)	(6,731,809)
Gastos administrativos del Fondo		(6,763,398)	(4,093,460)
Gastos por servicios profesionales		(2,516,720)	(2,883,424)
Ganancia (pérdida) cambiaria - Neta		2,807,652	(1,724,991)
Gastos operativos del Fondo		<u>(1,227,152)</u>	<u>(543,477)</u>
Total de gastos operacionales		(25,996,771)	(25,202,888)
INGRESOS FINANCIEROS:			
Intereses sobre activos financieros	1g	5,589,272	7,313,978
Amortización prima instrumentos financieros		(1,443)	(57,574)
(Pérdida) ganancia neta realizada en cambios de valor razonable en activos financieros a valor razonable contra patrimonio	1d		(169,869)
Ganancia (pérdida) neta en venta de instrumentos a valor razonable contra patrimonio	1d		<u>46,599</u>
Total otros ingresos financieros		5,587,829	7,133,134
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		123,221,444	66,016,070
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1i		
UTILIDAD NETA		123,221,444	66,016,070
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Partida que podría reclasificarse a resultados			
(Pérdida) ganancia neta no realizada en cambios de valor razonable en activos financieros a valor razonable contra patrimonio	1c,3	<u>(614,501)</u>	<u>2,592,237</u>
UTILIDAD NETA Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>RD\$ 122,606,943</u>	<u>RD\$ 68,608,307</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresados en Pesos Dominicanos)

	Aportes Iniciales	Valor Pagado en Exceso	Otras Reservas	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
SALDOS AL INICIO DE OPERACIONES	RD\$692,972,000	RD\$29,241,331		RD\$ 11,930,970	RD\$ 734,144,301
Dividendos declarados (Nota 7)				(31,738,165)	(31,738,165)
Utilidad neta				66,016,070	66,016,070
Otro resultado integral			2,592,237		2,592,237
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (REEXPRESADO)	692,972,000	29,241,331	2,592,237	46,208,875	771,014,443
Dividendos declarados (Nota 7)				(30,088,844)	(30,088,844)
Utilidad neta				123,221,444	123,221,444
Otro resultado integral			(614,501)		(614,501)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	<u>RD\$692,972,000</u>	<u>RD\$29,241,331</u>	<u>RD\$1,977,736</u>	<u>RD\$139,341,475</u>	<u>RD\$ 863,532,542</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2018	Reexpresado 2017
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad del período		RD\$ 123,221,444	RD\$ 66,016,070
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:			
Intereses devengados		(5,630,618)	(7,313,978)
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	5	(85,981,857)	(34,663,140)
Amortización prima en descuento instrumentos financieros con cambio en patrimonio		1,443	57,574
Gastos de depreciación y amortización			4,627,151
Movimientos en el capital de trabajo:			
Aumento en otras cuentas por cobrar		(587,023)	(1,427,958)
Aumento en otros activos		248,030	152,587
Aumento en cuentas por pagar		161,647	(3,408,801)
Aumento en arrendamientos cobrados por anticipado		506,773	12,642,708
Aumento en depósitos por pagar		2,865,926	4,305,409
Aumento en acumulaciones y otras cuentas por pagar		<u>235,668</u>	<u>(236,614)</u>
Efectivo por las operaciones		35,041,433	40,751,008
Intereses cobrados		<u>5,639,560</u>	<u>6,665,036</u>
Flujos de efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>40,680,993</u>	<u>47,416,044</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisición de instrumentos financieros con cambio en patrimonio, neto			(30,091,918)
Adquisición de instrumentos financieros a costo amortizado, neto		(20,438,328)	(15,924,375)
Adquisiciones de propiedad de inversión		<u>(23,397,865)</u>	<u>(420,754,520)</u>
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(43,836,193)</u>	<u>(466,770,813)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Dividendos pagados en efectivo		<u>(28,439,602)</u>	<u>(27,892,146)</u>
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(28,439,602)</u>	<u>(27,892,146)</u>
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
Efecto de variación en tipos de cambio en efectivo y equivalentes de efectivo		(31,594,802)	(447,246,915)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>79,283,970</u>	<u>527,837,576</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período		<u>RD\$ 46,448,616</u>	<u>RD\$ 79,283,970</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

FONDO CERRADO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA PIONEER

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresadas en Pesos Dominicanos)

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO, BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Naturaleza del Negocio - El Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliaria Pioneer (en adelante "el Fondo") es un patrimonio autónomo, fijo y con una fecha de vencimiento de diez años a partir de la fecha de la primera emisión de cuotas. Posee un patrimonio independiente al de su administradora, Pioneer Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en adelante "la Sociedad Administradora"), y al de otros fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley 19-00 del Mercado de Valores, conjunto con su modificación realizada mediante la Ley 249-17 (Ley de Mercado de Valores) y Productos a cargo de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (en adelante "SIV") con el No. SIVFIC-002, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 18 de febrero de 2014.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante "BVRD") bajo el registro No. BV1406-CP002. CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S.A., es el custodio, fungiendo como agente de pago de las emisiones, registro de las operaciones y la custodia, compensación y liquidación de los valores de las emisiones del Fondo. El agente de colocación fue UC-United Capital Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo está integrado por una serie única de 2,200,000 cuotas con un valor nominal inicial de RD\$1,000 cada una. La fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del Fondo para la primera emisión fue el 29 de julio de 2015, y la misma finalizó en fecha 18 de agosto de 2015, colocándose un total de 242,972 cuotas de participación. La segunda emisión tuvo lugar en fecha 16 de diciembre 2016, colocándose 450,000 cuotas para un total de 692,972 cuotas.

El objetivo de inversión del Fondo es la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión directa en bienes inmuebles o documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas en la República Dominicana considerados de alto potencial de apreciación en el tiempo e igualmente de gran atractivo para alquiler. Además, el Fondo puede invertir en valores representativos de deuda emitidos por el Estado Dominicano, empresas u organismos multilaterales negociados en el país con calificación de riesgo BBB o superior y en depósitos a plazo y/o certificados financieros de entidades financieras nacionales con riesgo de crédito BBB o superior.

Por su parte, la Sociedad Administradora es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Mercado de Valores y Productos de la SIV con el No. SVAF-003. Ésta se rige bajo la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos y normas y sus fondos de inversión están regulados por la SIV y la BVRD.

El Fondo tiene sus oficinas administrativas en la Calle Erick Leonard Eckman, esq. Camino Chiquito No. 33, Plaza Patio del Norte, Local 304, en el Sector de Arroyo Hondo en Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 10 de abril de 2017. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

Declaración de Cumplimiento - Los estados financieros del Fondo fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de NIIF (CINIIF).

Base de Presentación - Los estados financieros del Fondo fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por las propiedades de inversión, las cuales se miden a su valor razonable y los instrumentos financieros a valor razonable.

Estado de Resultados y Flujos de Efectivo - El Fondo ha elegido presentar un solo estado de ganancias y pérdidas y otros resultados integrales y presenta sus gastos por naturaleza. El Fondo informa los flujos de efectivo de las actividades de operación utilizando el método indirecto. El interés recibido se presenta dentro de los flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de propiedades de inversión se revelan como flujos de efectivo en actividades de inversión porque refleja de mejor manera las actividades comerciales del Fondo.

Saldos y Transacciones en Monedas Extranjeras - Los estados financieros están expresados en pesos dominicanos (RD\$), la cual ha sido definida como la moneda funcional y de presentación del Fondo. El Fondo registra sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, para determinar su situación financiera y el resultado de sus actividades, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos en moneda extranjera a la tasa de cierre del ejercicio.

Políticas Contables Significativas - Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

- a. **Uso de Estimados** - La preparación de los estados financieros del Fondo requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y utilice supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las áreas significativas de estimación y supuestos críticos en la aplicación de políticas contables que tienen mayor impacto en las cantidades registradas en los estados financieros incluyen el valor razonable estimado de las propiedades de inversión (ver Nota 1f) y los instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio (ver Nota 1d). Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Los juicios críticos utilizados en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, se relacionan al valor razonable de la propiedad de inversión adquiridas por el Fondo, correspondientes a inmuebles localizados en diferentes localidades de la República Dominicana. El Fondo tiene por política actualizar el valor razonable con base en valuaciones de tasadores externos calificados para todas sus propiedades de inversión al menos una vez al año, luego del inmueble cumplir un año de ser adquirido. El reglamento interno del Fondo estipula que utilizarán las tasaciones realizadas por profesionales dedicados a la valoración de activos, debidamente inscritos en el Instituto de

Tasadores Dominicanos, en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido.

- b. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición de las mismas. El efectivo y equivalentes de efectivo es presentado neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.
- c. **Instrumentos Financieros** - Excepto por los instrumentos financieros clasificados como mantenidos a vencimientos y las otras cuentas por cobrar, las cuales se valúan a costo amortizado; la valuación de los instrumentos financieros del Fondo se determina por medio del valor razonable, según se define a continuación:

- **Valor Razonable** - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

- **Jerarquía del Valor Razonable** - Como es requerido por las NIIF, el Fondo utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros según la técnica de valoración:

Nivel 1: Precios cotizados en mercados activos para activos financieros.

Nivel 2: Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en él, que sean observables para el activo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Técnicas que utilizan insumos que tienen efecto significativo sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercado observables.

- **Determinación del Valor Razonable** - Los valores razonables de activos financieros para negociar, activos financieros disponibles para la venta y el efectivo y equivalente de efectivo, se determinan basados en los métodos siguientes:

Los valores emitidos por el Banco Central de la República Dominicana y por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana son determinados según la metodología aprobada por la SIV, basado en la información de precios provista por RDVAL Proveedora de Precios, S. A.

El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo fueron determinados sobre la base del aproximado de su valor en libros debido al corto tiempo de vencimiento de esos instrumentos.

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9, deben medirse posteriormente al costo amortizado o al valor razonable con base en el modelo de negocios de la entidad para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Específicamente:

- i. los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente, se midan por consiguiente al costo amortizado;
- ii. los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente, se midan por consiguiente al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVTOCI, por su acrónimo en inglés);
- iii. todas las demás inversiones de deuda e inversiones de capital se miden por consiguiente al valor razonable a través de pérdidas o ganancias (FVTPL, por su acrónimo en inglés).

Sin perjuicio de lo anterior, el Fondo podría hacer la siguiente elección/designación irrevocable al momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- i. El Fondo podrá irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantenga para negociación ni una contraprestación contingente es reconocida por un comprador en una combinación de negocios en otros resultados integrales y
- ii. El Fondo podrá irrevocablemente designar un instrumento de deuda que cumpla los criterios del costo amortizado o el valor razonable con cambios en otros resultados integrales según se mida al valor razonable a través de pérdidas o ganancias si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia contable.

En el año en curso, el Fondo no ha designado ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios del o el valor razonable según se mida al valor razonable a través de pérdidas o ganancias

d. **Activos Financieros -**

- **Reconocimiento y Medición Inicial de los Activos Financieros** - Los activos financieros son clasificables como activos financieros al valor razonable con cambios en patrimonio, activos financieros a costo amortizado, documentos y cuentas por cobrar e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. El Fondo determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

El Fondo clasifica como instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio aquellos instrumentos financieros que no fueron adquiridos con la intención de proceder con su venta de manera inmediata ni con la intención de mantenerlos hasta su vencimiento, pero que podrían ser vendidos en el curso normal del negocio.

El Fondo clasifica como instrumentos financieros a costo amortizado, los certificados financieros cuyos vencimientos son superiores a tres meses desde la fecha de adquisición.

El Fondo reconoce todos sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en patrimonio en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas por el Fondo utilizando la contabilidad de la fecha de liquidación, siendo la fecha en la que se requiere la entrega del activo dentro del plazo establecido por las regulaciones o convenciones del mercado.

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se imputa en resultados, excepto por los instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio cuyo ajuste a mercado se reconoce en un componente separado del valor neto del Fondo. Al momento de venderse o cancelarse un instrumento financiero con cambio en patrimonio, el efecto reconocido en el valor neto del Fondo es llevado al resultado del período.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y el Fondo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

- e. **Intereses por Cobrar** - Los intereses por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos. Después de su reconocimiento inicial los intereses por cobrar son registrados por el Fondo al costo amortizado. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los intereses por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.
- f. **Propiedad de Inversión** - Las propiedades de inversión son valuadas a su valor razonable y corresponden a los bienes inmuebles mantenidos por el Fondo para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos y no ocupados por el Fondo. Los cambios en los valores razonables se presentan en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

El Fondo obtiene valuaciones de tasadores externos profesionalmente calificados para todas sus propiedades de inversión al menos una vez al año. Al final de cada período de reporte, el Fondo actualiza su valuación del valor razonable de cada propiedad, teniendo en cuenta las últimas valuaciones independientes. Para tener bases comparables en la medición, el Fondo tiene por práctica utilizar más de un tasador externo en la valuación de cada propiedad. El Fondo utiliza el enfoque de costo para

actualizar el valor razonable, y en determinados casos, adicionalmente obtienen resultados de valuación utilizando los enfoques de mercado y de ingresos, los que se utilizan para fines de comparación. Mediante el enfoque de mercado, el Fondo determina el valor razonable con base en los precios de oferta de propiedades comparables en el mercado, ajustados por las diferencias en naturaleza, ubicación y condición del activo específico.

El importe en libros de la propiedad de inversión se da de baja cuando éstas han sido enajenadas o cuando son permanentemente retiradas de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su disposición. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o disponer una propiedad de inversión es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales en el ejercicio en el cual se retira o enajena.

El Fondo obtiene depósitos de los inquilinos como garantía de devolver las propiedades al final del plazo de arrendamiento en las condiciones acordadas. Estos depósitos se registran como pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9, y se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se mide al costo amortizado. En el reconocimiento inicial, la diferencia entre el valor razonable y el efectivo recibido se considera como una prima inicial superior a los pagos mínimos del arrendamiento.

g. **Reconocimiento de Ingresos** -

- **Ingresos por Arrendamiento** - Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo, excepto los ingresos mínimos que surgen del arriendo de propiedad de inversión, los que son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado en la NIC 17 "Arrendamientos". Los ingresos de la explotación corresponden principalmente al arrendamiento de los espacios comerciales y se reconocen siempre que los beneficios causen un incremento en el valor del fondo neto que no esté relacionado con los aportes de los propietarios del mismo y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

Los ingresos de cargos por mantenimiento se reconocen en el período contable en el que se prestan los servicios. Considerando que el Fondo actúa como principal en la prestación de este servicio, los ingresos y costos relativos se reconocen sobre una base bruta.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. Sólo se reconocen ingresos derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

- **Ingresos Financieros** - Los ingresos financieros se reconocen y devengan diariamente e incluyen ingresos financieros procedentes de efectivo y equivalentes de efectivo y los activos financieros disponibles para la venta.

Las compras de instrumentos financieros se realizan a través del mercado primario o secundario y el pago por la inversión incluye el valor nominal del activo financiero y podría incluir una prima o un descuento sobre el valor nominal.

En el caso de tener una prima en relación al valor nominal del activo financiero, esta prima es amortizada como un gasto en los resultados del Fondo por el período restante de vigencia de dicho activo financiero; igualmente en el caso de adquirir un activo financiero con un descuento con relación al valor nominal, este descuento es amortizado por el período de vigencia del mismo como ingreso en los resultados del Fondo.

- h. **Dividendos por Pagar** - Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por las rentas recibidas de los activos que forman parte del Fondo; y en segundo lugar, la plusvalía que podrían generar los mismos activos a través del tiempo. El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente incluyendo sábados, domingo y días feriados, que se acumularán y se reflejarán en el cambio de valor de la cuota diariamente al momento de la valoración de las cuotas según se detalla en la sección 2.14 del Prospecto de Colocación y en el Capítulo II, acápite e) del Reglamento Interno que posee el Fondo.

El pago de la rentabilidad o ganancia del Fondo a los cuota habientes está sujeto a su generación y al origen de la misma. Esto significa en primer lugar, que si no se generó beneficios, el Fondo no pagará distribución a los aportantes y en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma. Los beneficios que podrían ser distribuidos como dividendos corresponden a los beneficios líquidos que el Fondo ha recibido ya sea por el cobro de alquileres, intereses devengados o por la liquidación de un activo con plusvalía, o la combinación. En los casos que el Fondo obtenga beneficios, estos se pueden distribuir parcial o totalmente de manera trimestral. En cuanto al beneficio por plusvalía de uno o varios activos del Fondo, la Sociedad Administradora tiene la potestad de distribuir o reinvertir dicha plusvalía según lo establezca el Comité de Inversión del Fondo. El Comité de Inversión es el órgano que define si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismos.

- i. **Impuestos por Pagar** - Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según se indica en la Ley 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 de impuestos para fines informativos.

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

- j. **Deterioro del Valor de los Activos** - El Fondo evalúa el deterioro de sus activos no financieros a la fecha del estado de situación financiera, para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen indicios de deterioro se estima su valor recuperable. El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y el valor razonable, menos los costos de venta. El valor de uso es determinado en base a los flujos de caja descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento similar a la de los mercados en que se negocian estos activos. Para evaluar el deterioro son segregados los activos cuyo uso genera flujos

de efectivo continuos de aquellos otros activos que no generan flujos de efectivo continuos. Si el valor recuperable es menor que el valor en libros, se reconoce una pérdida por deterioro, la cual es cargada a los resultados del período.

- k. ***Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional Nuevas y Revisadas ("NIIF" o "NIC") que son Obligatorias para el Año en Curso*** - En el año en curso, el Fondo aplicó una serie de NIIFs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("NICB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1º de enero de 2018.

I. **NIIF Nuevas y Modificadas que son Efectivas para el Año en Curso**

- ***Impacto Inicial de la Aplicación de la NIIF 9 - Instrumentos Financieros*** - En el ejercicio en curso, el Fondo ha aplicado la norma NIIF 9 - Instrumentos Financieros (como se revisó en julio de 2014) y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas NIIF, que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1º de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la NIIF 9 le permiten al Fondo no re expresar los estados financieros comparativos.

Adicionalmente, el Fondo ha adoptado los ajustes de la norma NIIF 7 *Revelaciones de Instrumentos Financieros*: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al período comparativo

La Norma NIIF 9, introdujo nuevos requisitos para:

- La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
- Deterioro de los activos financieros, y
- Contabilidad de coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los estados de posición financiera del Fondo se describen a continuación:

El Fondo ha adoptado la NIIF 9, de acuerdo a las disposiciones de transición contempladas en la NIIF 9.

- **Clasificación y Medición de los Activos Financieros** - La fecha de aplicación inicial es el día 1º de enero de 2018. De la misma manera, el Fondo ha aplicado los requisitos de la NIIF 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1º de enero de 2018, y no lo ha aplicado a los instrumentos que no fueron reconocidos para el 1º de enero de 2018.

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la NIIF 9, deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que

el Fondo da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

- i. Instrumentos de deuda que mantiene una Compañía cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsecuentemente por costo amortizado;
- ii. Instrumentos de deuda que retiene una Compañía cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente por valor razonable a través de otros resultados integrales.
- iii. Cualquier otro instrumento de deuda y de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fondo debe hacer la siguiente elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- i. El Fondo puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni la contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- ii. El Fondo puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumpla con el costo amortizado o los criterios valor razonable a través de resultados integrales medidos en valor razonable a través de resultados, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una disparidad contable.

En el año actual, el Fondo no ha designado ninguna inversión en títulos de deuda que cumplan el criterio de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales medidos anteriormente a valor razonable a través de resultados.

Los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales están sujetos a deterioro.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes del Fondo a partir del 1º de enero de 2018, basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y se concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 no había generado impacto en los activos financieros del Fondo en cuanto a su clasificación y medición. Los activos financieros clasificados como mantenidos para vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar conforme la NIC 39, que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la NIIF 9, mientras se mantengan dentro del modelo de negocio para obtener flujos contractuales de efectivo y estos flujos de efectivo consistan únicamente en los pagos del principal e intereses sobre el monto pendiente del principal.

- Deterioro de Activos Financieros - En relación con el deterioro de activos financieros, la NIIF 9, exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia bajo lo requerido en la NIC 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que el Fondo contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, NIIF 9 requiere que el Fondo reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en:

- i. Inversiones en deuda medidas subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,
- ii. Cuentas por cobrar por arrendamiento,
- iii. Cuentas por cobrar y activos contractuales, y
- iv. Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro de la NIIF 9.

En particular, la NIIF 9 requiere que el Fondo mida su insolvencia de un instrumento financiero por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es comprado o ha originado deterioro crediticio de un activo financiero. De cualquier modo, si el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial (excepto por un activo financiero comprado o generado por deterioro crediticio), el Fondo debe medir la insolvencia para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas. La NIIF 9 también exige un acercamiento simplificado para medir la insolvencia a un monto

igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamiento en ciertas circunstancias.

Dado que el Fondo ha elegido no re expresar sus estados financieros comparativos, la Administración comparó el riesgo crediticio de los instrumentos financieros respectivos en la fecha de su reconocimiento inicial para su riesgo crediticio al 1º de enero de 2018, y no ha identificado una insolvencia de crédito adicional al 1º de enero de 2018.

Las modificaciones consecuentes a la NIIF 7, también han dado lugar a revelaciones más extensas sobre la exposición del Fondo al riesgo de crédito en los estados financieros.

- Clasificación y Medición de Pasivos Financieros - Un cambio significativo introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados atribuible a los cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenten en otros ingresos integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos integrales crearía o ampliaría una disparidad contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida, sino que se transfieren a ganancias (déficit) acumulado cuando el pasivo financiero se da de baja. Anteriormente, según la NIC 39, la cantidad total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados se presentaba en ganancia o pérdida.

Este cambio en la política contable no ha afectado la contabilidad del Fondo.

Además de lo anterior, la aplicación de la NIIF 9, no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros del Fondo.

- Contabilidad General de Coberturas - Los nuevos requisitos generales de contabilidad de cobertura conservan los tres tipos de contabilidades de cobertura. Sin embargo, se ha introducido una mayor flexibilidad en los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican para los instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros que son elegibles para la contabilidad de coberturas.

Además, la prueba de efectividad ha sido reemplazada por el principio de una "relación económica". Tampoco se requiere una evaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura. También se han introducido requisitos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgos del Fondo. El Fondo no mantiene operaciones de cobertura.

- Revelaciones Relacionadas con la Aplicación Inicial de la NIIF 9 - No hubo activos financieros o pasivos financieros que el Fondo haya designado previamente como valor razonable a través de resultados según la NIC 39 que estuvieran sujetos a reclasificación o que del Fondo haya elegido para reclasificar en la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que del Fondo haya elegido designar a valor razonable a través de resultados en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en los flujos de efectivo del Fondo.

- *Impacto de la Aplicación de la NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes* - En el año en curso, del Fondo adoptó la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes (modificada en abril de 2016) que es efectiva por un período anual que comienza en o después del 1º de enero de 2018. La NIIF 15 introdujo un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Se ha agregado mucha más orientación normativa en la NIIF 15 para tratar con escenarios específicos. A continuación, se describen los nuevos requisitos y su impacto en los estados financieros del Fondo.

La NIIF 15 utiliza los términos "activo contractual" y "pasivo contractual" para describir lo que podría conocerse más comúnmente como 'ingresos acumulados' e 'ingresos diferidos', sin embargo, la Norma no prohíbe a una Compañía usar descripciones alternativas en el estado de situación financiera. El Fondo ha decidido mantener la terminología utilizada en los estados financieros para describir dichos saldos.

Las políticas contables para los flujos de ingresos del Fondo, se describen en detalle en la Nota 1g. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos del Fondo, la aplicación de la NIIF 15, no ha tenido un impacto en la posición financiera y/o el desempeño financiero del Fondo.

- *Impacto de la Aplicación de Otras Modificaciones a los Estándares e Interpretaciones NIIF* - En el año en curso, del Fondo ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (NICB por sus siglas en inglés) que son efectivas por un período anual que comienza en o después del 1º de enero de 2018. Su adopción no ha tenido ningún impacto importante en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

- NIIF 2 (Modificaciones) - Clasificación y Medición de Transacciones de Pago Basadas en Acciones - El Fondo ha adoptado las modificaciones la NIIF 2 por la primera vez en el ejercicio actual. Las modificaciones especifican lo siguiente:
 - i. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilidad de los efectos de las condiciones de otorgamiento y no otorgamiento debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados mediante capital.
 - ii. Cuando la ley o regulación tributaria requiere que una Compañía retenga un número específico de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado que luego se remite a la autoridad tributaria (generalmente en efectivo), es decir, el acuerdo de pago basado tiene una "característica de liquidación neta", dicho acuerdo debe clasificarse como liquidación de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones se haya clasificado como liquidación de capital si no hubiera incluido la característica de liquidación neta.
 - iii. Una modificación de un pago basado en acciones que cambia la transacción de liquidación en efectivo a liquidación de capital debe contabilizarse de la siguiente manera:
 - (i) La obligación principal no es reconocida.
 - (ii) El pago basado en acciones liquidado con el capital se reconoce a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de capital otorgado en la medida en que los servicios se hayan prestado hasta la fecha de modificación; y
 - (iii) Cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo en la fecha de modificación y el importe reconocido en el capital se debe reconocer en resultados inmediatamente.
- NIC 40 (Modificaciones) - Transferencias de Propiedad de Inversión - El Fondo ha adoptado las modificaciones a la NIC 40 Propiedad de inversión, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran que una transferencia a o desde una propiedad de inversión necesita una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, respaldada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las modificaciones además aclaran que las situaciones enumeradas en la NIC 40 no son exhaustivas y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades completadas).

- IFRIC 22 - Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Avanzada - La IFRIC 22, aborda cómo determinar la “fecha de la transacción” con el propósito de determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la contraprestación por ese artículo se haya pagado o recibido por adelantado en una moneda extranjera que dio como resultado el reconocimiento de un activo no monetario o un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

La interpretación específica que la fecha de la transacción es la fecha en que el Fondo reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una compañía determine la fecha de la transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

II. **Normas NIIF Nuevas y Revisadas que Aún no son Efectivas** - En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fondo no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

- *NIIF 16* - Arrendamientos
- *NIIF 17* - Contratos de Seguros
- *Modificaciones a la NIIF 9* - Características de Prepago con Compensación Negativa
- *Modificaciones a la NIC 28* - Intereses a Largo Plazo en Asociados y Negocios Conjuntos
- *Mejoras Anuales a los Estándares NIIF para el Ciclo 2015-2017* - Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, NIIF 11 Arreglos Conjuntos, NIC 12 Impuestos sobre la Renta e NIC 23 Costos por préstamos
- *Modificaciones a la NIC 19* - Prestaciones Laborales, Modificación, Reducción o Liquidación del Plan
- *NIIF 10 Estados Financieros y NIC 28 (Modificaciones)* - Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto
- *IFRIC 23* - Incertidumbre sobre el Trato de los Impuestos sobre la Renta

La Administración no espera que la adopción de los estándares mencionados anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros del Fondo en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

- *NIIF 16 - Arrendamientos -*

- Impacto General de la Aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos - La NIIF 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La NIIF 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la NIC 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1º de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16 para el Fondo será el 1º de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 traslada sustancialmente los requisitos contables del arrendador en la NIC 17.

- Impacto de la Nueva Definición de Arrendamiento - El Fondo hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la NIIF 16, para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y la IFRIC 4, continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1º de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- i. Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- ii. Derecho a dirigir el uso de ese activo.

El Fondo aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1º de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento).

- Impacto en la Contabilidad del Arrendatario -

Arrendamientos Operativos - La NIIF 16 cambiará la forma en que el Fondo contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la NIC 17, que estaban fuera de balance.

En la aplicación inicial de la NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación), del Fondo:

- i. Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;
- ii. Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado de resultados;
- iii. Separará la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivo.

Los incentivos por arrendamiento (por ejemplo, un período libre de renta) se reconocerán como parte de la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, mientras que según la NIC 17, se obtuvo el reconocimiento de un incentivo de pasivo por arrendamiento, que se amortiza como una reducción de los gastos de arrendamiento en línea recta.

Bajo la NIIF 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la NIC 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), el Fondo optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la NIIF 16.

Según la NIC 17, todos los pagos de arrendamiento en arrendamientos operativos se presentan como parte de los flujos de efectivo de las actividades operativas. El impacto de los cambios en virtud de la NIIF 16, sería reducir el efectivo generado por las actividades operativas y aumentar el efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento en la misma cantidad.

Arrendamientos Financieros - Las principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17, con respecto a los activos anteriormente mantenidos bajo un arrendamiento financiero son la medición de las garantías de valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La NIIF 16, requiere que el Fondo reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento solo la cantidad que se espera pagar con una garantía de valor residual, en lugar de la cantidad máxima garantizada según lo requerido por la NIC 17. En la aplicación inicial, el Fondo presentará el equipo previamente incluido en la propiedad, la planta y el equipo dentro de la partida para los activos por derecho de uso

y el pasivo por arrendamiento, presentados previamente dentro del préstamo, se presentarán en una línea separada para los pasivos por arrendamiento.

Impacto en la Contabilidad del Arrendador - Bajo la NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Bajo la NIIF 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. Se requiere que el arrendador intermedio clasifique el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal (y no por referencia al activo subyacente como fue el caso según la NIC 17).

Como lo exige la NIIF 9, se reconocerá una provisión para pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar del arrendamiento financiero. Los activos arrendados se darán de baja y se reconocerán los activos por cobrar de arrendamientos financieros. Este cambio en la contabilidad cambiará el tiempo de reconocimiento de los ingresos relacionados (reconocido en los ingresos financieros).

- *NIIF 17 - Contratos de Seguros* - La nueva Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los contratos de seguro y reemplaza la NIIF 4 Contratos de seguro.

La Norma describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El Modelo General utilizará los supuestos actuales para estimar el monto, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

Es probable que la implementación de la norma genere cambios significativos en los procesos y sistemas de una compañía, y requerirá una coordinación mucho mayor entre muchas funciones del negocio, incluidas las de finanzas, actuariales y TI.

La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1º de enero de 2021, o después, con la aplicación anticipada permitida.

Se aplica retrospectivamente a menos que sea impráctica, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable.

Para los efectos de los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo si el período de informe anual en el que el Fondo aplica la Norma por primera vez, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial. La administración del Fondo no anticipa que la aplicación de la Norma en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros del Fondo.

- *Modificaciones a la NIIF 9 - Características de Prepago con Compensación Negativa* - Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que, para el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición solo capital e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del prepago. En otras palabras, las funciones de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente en solo a capital e intereses.

La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada. Existen disposiciones de transición específicas que dependen de cuándo se aplican las modificaciones por primera vez, en relación con la aplicación inicial de la NIIF 9.

La administración del Fondo no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros del Fondo.

- *Modificaciones a NIC 28 - Intereses a Largo Plazo en Asociados y Empresas Conjuntas* - La modificación aclara que la NIIF 9, incluidos sus requisitos de deterioro, se aplica a los intereses a largo plazo. Además, al aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo, una Compañía no tiene en cuenta los ajustes a su valor en libros requerido por la NIC 28, es decir, los ajustes al valor en libros de los intereses a largo plazo que surgen de la asignación de pérdidas de la participada o evaluación de deterioro según la NIC 28.

Las modificaciones se aplican de forma retroactiva a los períodos anuales que se inician a partir del 1º de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada. Se aplican disposiciones de transición específicas dependiendo de si la aplicación por primera vez de las modificaciones coincide con la de la NIIF 9.

La administración del Fondo no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros del Fondo.

- *Mejoras Anuales a los Estándares NIIF para el Ciclo 2015-2017 Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, NIC 12 Impuestos sobre la Renta e NIC 23 Costos por Préstamos* - Las mejoras anuales incluyen modificaciones a 4 normas.

- NIC 12 - Impuestos sobre la Renta - Las modificaciones aclaran que una compañía debe reconocer las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en resultados, otros ingresos integrales o capital según el lugar en el que el Fondo reconoció originalmente las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso, independientemente de si se aplican tasas impositivas diferentes a las ganancias distribuidas y no distribuidas.
- NIC 23 - Costos por Préstamos - Las modificaciones aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que el Fondo toma prestados en general al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.
- NIIF 3 - Combinaciones de Negocios - Las modificaciones a la NIIF 3, aclaran que cuando una compañía obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, el Fondo aplica los requisitos para una combinación de negocios lograda en etapas, incluida la nueva medición de su interés retenido en la operación conjunta a valor razonable. El interés retenido que se debe volver a medir incluye cualquier activo, pasivo y crédito mercantil no reconocidos relacionados con la operación conjunta.
- NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos - Las modificaciones a la NIIF 11, aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta que es un negocio, pero no tiene control conjunto, obtiene el control conjunto de dicha operación conjunta, el Fondo no vuelve a medir su interés retenido en la operación conjunta.

Todas las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1º de enero de 2019, y generalmente requieren una aplicación prospectiva. Se permite la aplicación anticipada.

El Fondo se encuentra en proceso de evaluar los efectos de estas modificaciones al momento de su entrada en vigencia, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos hasta que se realice una revisión detallada.

- *Modificaciones a la NIC 19 Modificación, Reducción o Liquidación del Plan de Beneficios para Empleados* - Las modificaciones aclaran que el costo del servicio pasado (o de la ganancia o pérdida en la liquidación) se calcula midiendo el pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación) pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficio definido se encuentra en una posición de superávit).

Los párrafos que se relacionan con la medición del costo del servicio actual y el interés neto en el pasivo (activo) por beneficios definidos

neto también se han modificado. Ahora se requerirá que una Compañía utilice las suposiciones actualizadas de esta nueva medición para determinar el costo actual del servicio y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan claro que, para el período posterior a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo), según se vuelve a medir según la NIC 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (también teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos).

Las modificaciones se aplican prospectivamente. Se aplican solo a las modificaciones, reducciones o liquidaciones del plan que se producen en o después del comienzo del período anual en el que se aplican por primera vez las modificaciones a la NIC 19. Las modificaciones a la NIC 19 deben aplicarse a los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2019, pero se pueden aplicar antes si del Fondo decide hacerlo.

La administración del Fondo no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros del Fondo.

- *NIIF 10 Estados Financieros y NIC 28 (modificaciones) Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y su Asociado o Negocio* - Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28, se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad de la matriz o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o una *joint venture* que se contabiliza utilizando el método de participación) en el valor razonable se reconocen en la utilidad o pérdida de la matriz anterior sólo para el alcance de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o *joint venture*.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido establecida por el NICB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los directores del Fondo anticipan que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Fondo en períodos futuros en caso de que surjan tales transacciones.

La administración del Fondo no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros del Fondo.

- *IFRIC 23 - Incertidumbre sobre el Trato del Impuesto sobre la Renta* - La IFRIC 23, establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta. La interpretación requiere que una Compañía:
 - Determinar si alguna posición fiscal debe ser evaluada por separado o como una compañía; y
 - Evaluar si es probable que la autoridad fiscal vaya a aceptar un método fiscal de incertidumbre o su propuesta, por una compañía en sus declaraciones de impuestos:
 - i. En caso de que si, el Fondo debe determinar su posición fiscal contable consistentemente con el tratamiento usado o planeado para las declaraciones de impuestos.
 - ii. En caso de que no, el Fondo debe reflexionar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable.

La interpretación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2019. Las compañías pueden aplicar la interpretación con una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada sin tener en cuenta las comparativas de forma retrospectiva o prospectiva.

El Fondo se encuentra en proceso de evaluar los efectos de estas modificaciones al momento de su entrada en vigencia, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los efectos hasta que se realice una revisión detallada.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes es como sigue:

	2018	2017
Efectivo en bancos:		
En pesos dominicanos	RD\$ 472,980	RD\$ 232,466
En monedas extranjeras	<u>6,025,100</u>	<u>19,908,578</u>
Total efectivo en bancos	<u>6,498,080</u>	<u>20,141,044</u>
Equivalentes de efectivo:		
En pesos dominicanos (a)	1,400,000	44,637,996
En monedas extranjeras (b)	<u>38,550,536</u>	<u>14,504,930</u>
Total efectivo equivalentes de efectivos	<u>39,950,536</u>	<u>59,142,926</u>
Total	<u>RD\$ 46,448,616</u>	<u>RD\$ 79,283,970</u>

- (a) Corresponden a certificados financieros en pesos dominicanos, cuyos vencimientos eran iguales o inferiores a tres meses a la fecha de adquisición, los cuales devengaban tasas de interés promedio de 10.25% (6.51% para el 2017).
- (b) Corresponden a certificados financieros en dólares estadounidenses, cuyos vencimientos eran iguales o inferiores a tres meses a la fecha de adquisición, los cuales devengaban tasas de interés promedio de 3.27% anual (3.00% para el 2017).

3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2018, los instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio corresponden a bonos corporativos emitidos por Dominican Power Partners (DPP) con valor facial de US\$565,302, y un valor razonable de RD\$30,499,686, (2017: RD\$29,875,078) que generan intereses a tasa nominal del 6.25%. Al 31 de diciembre de 2018, esta inversión no posee intereses por cobrar.

Las estimaciones del valor razonable se efectúan a la fecha de los estados financieros, de acuerdo con la política contable descrita en la Nota 1, considerando información relevante de mercado (clasificado como nivel 2 en la jerarquía de valor razonable).

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2018, los instrumentos financieros a costo amortizado corresponden a certificados financieros en entidades financieras nacionales por el monto de RD\$36,442,688, incluyendo US\$85,725 (2017: RD\$16,004,360, incluyendo US\$163,800) con plazos de vencimiento de 3 meses a 1 año, desde su adquisición y que generan intereses a una tasa anual de promedio de 3.40% para certificados en dólares, y 9.00% para certificados en pesos dominicanos. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el saldo pendiente de intereses por cobrar asciende a RD\$416,797, incluyendo US\$154. Debido a la naturaleza de corto plazo de esta inversión, su valor en libros se considera igual a su valor razonable.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	2018	Reexpresado 2017
Terrenos y edificios	RD\$763,865,746	RD\$656,874,899
Equipos (a)	<u>10,686,086</u>	<u>8,297,211</u>
Total	<u>RD\$774,551,832</u>	<u>RD\$665,172,110</u>

(a) Corresponde principalmente a aires acondicionados, ascensores, generadores eléctricos, entre otros equipos.

El movimiento de las propiedades de inversión medidas a valor razonable, es como sigue:

	2018	Reexpresado 2017
Saldo inicial	RD\$665,172,110	RD\$209,754,450
Adiciones	23,397,865	420,754,520
Plusvalía (minusvalía) sobre revaluación de propiedades	57,956,390	22,251,008
Efecto de las diferencias en tipo de cambio de moneda extranjera	<u>28,025,467</u>	<u>12,412,132</u>
Total	<u>RD\$774,551,832</u>	<u>RD\$665,172,110</u>

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

Corresponde a inmuebles destinados a oficinas y locales comerciales. El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017, considera el valor que se obtuvo a través de un avalúo realizado a esa fecha por un valuador independiente no relacionado con el Fondo, así como la reexpresión monetaria según la tasa de cambio a fecha de cierre.

El valor razonable se determinó según el enfoque del costo utilizando informaciones no observables significativas, por lo que fue clasificado como nivel 3 en la jerarquía de valor razonable. No se han producido transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2, ni entre el Nivel 2 y el Nivel 3 durante el período.

La siguiente tabla resume la información cuantitativa sobre los datos no observables significativos en las mediciones recurrentes de valor razonable de nivel 3:

Año	Valor Razonable	Técnica de Valoración	Principal Supuesto	Relación de datos no observables con el valor razonable
2018 Edificio 1	242,961,828	Precios Comparables	RD\$ 90,000- RD\$100,000 x Mts ²	Cuanto mayor sea el precio por metro cuadrado, mayor será el valor razonable
2018 Edificio 2	531,590,004	Precios Comparables	RD\$100,000- RD\$150,000 x Mts ²	
2017 Edificio 1	235,041,121	Precios Comparables	RD\$9 0,000- RD\$100,000 x Mts ²	
2017 Edificio 2	429,703,765	Precios Comparables	RD\$100,000- RD\$150,000 x Mts ²	

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar son como sigue:

	2018	2017
Cuentas por pagar honorarios (a)	RD\$ 694,705	RD\$ 723,606
Comisiones por pagar administradora (b)	139,308	152,912
Otras cuentas por pagar	<u>424,976</u>	<u>220,824</u>
Total	<u>RD\$1,258,989</u>	<u>RD\$1,097,342</u>

- (a) Corresponde a los gastos por honorarios pendientes a ser pagados al 31 de diciembre de 2018, por el monto de US\$7,076 (2017: US\$5,848).
- (b) Corresponde a dos días de comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión asciende a 1.25% anual del valor neto del Fondo, según el artículo No. 234 del Reglamento de Aplicación No.729-04, de la Ley del Mercado de Valores. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. La misma es pagadera mensual, según la proporción devengada. Durante el año 2018, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$10,419,174 (2017: RD\$9,225,727) los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias o pérdidas que se acompañan. En el año 2015, la Superintendencia de Valores de la República Dominicana aprobó la disminución de la comisión pagada por el Fondo a su Sociedad Administradora, con relación al 3% que había sido aprobado en el Prospecto de Emisión y el Reglamento del Fondo. Estos saldos y transacciones son los más relevantes realizados con entidades relacionadas al Fondo.

7. VALOR NETO DEL FONDO

Aportes Iniciales - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo está compuesto por 692,972 cuotas con un valor nominal de RD\$1,000 cada una, para un aporte total nominal de RD\$692,972,000 para el 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, el valor neto por cuota del Fondo asciende a RD\$1,246.13 para un patrimonio total ascendente a RD\$863,532,542.

Valor Pagado en Exceso - Al 31 de diciembre de 2018, corresponde al valor pagado en exceso al valor nominal de las cuotas por los aportantes del Fondo por un importe ascendente a RD\$29,241,331, para ambos años. Para el año 2018, no hubo aportes.

Otras Reservas - Corresponde a las ganancias (pérdidas) netas no realizadas de la valuación de los activos financieros disponibles para la venta a su valor de mercado a la fecha de los estados de situación financiera. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el saldo de la utilidad neta por ese concepto asciende RD\$1,977,736 (2017: RD\$2,592,237) los cuales se presentan como otro resultado integral en los estados resultados integrales.

Rendimientos Pendientes de Distribuir - Corresponde a los rendimientos generados por el Fondo que, al 31 de diciembre de 2018, no han sido distribuidos a los aportantes. Al 31 de diciembre de 2018, el monto de dichos rendimientos asciende a RD\$139,341,475, siendo RD\$46,208,875 al 2017.

Dividendos Declarados - Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por un importe ascendente a RD\$30,088,844 (2017: RD\$31,738,165) de los cuales fueron pagados en efectivo RD\$20,692,144 (2017: RD\$23,990,707) y el importe restante ascendente a RD\$9,396,700, se encuentra pendiente de pago al 31 de diciembre de 2018 (2017: RD\$7,747,458).

8. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

El detalle de los principales compromisos y contingencias, es como sigue:

El detalle de los principales compromisos y contingencias, es como sigue:

Compromisos -

- a. El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley de Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera mensual el 0.003% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$259,863, los cuales se incluyen en el rubro de gastos operativos en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral que se acompaña.

- b. El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley de Mercado de Valores, de pagar al CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A., una comisión fija anual por concepto de mantenimiento de emisiones privadas. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2018, el Fondo reconoció gastos por estos conceptos ascendentes a RD\$10,000 (RD\$60,000 al 2017), los cuales se incluyen en el rubro de gasto por servicios profesionales en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral que se acompañan.

Contingencias - La Administradora del Fondo y los asesores legales indican que a la fecha de estos estados financieros el Fondo no tiene ningún tipo de contingencias, ni litigios legales en proceso que requieran ser registrados o revelados en los estados financieros.

Crédito y Riesgo de Contraparte - El riesgo de crédito y riesgo de contraparte es el riesgo de que una parte en un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte al no cumplir una obligación. Los instrumentos financieros que potencialmente exponen al Fondo a riesgo de crédito y contraparte consisten principalmente en dinero en efectivo e inversiones que expone el Fondo al riesgo de que el deudor incumpla el pago de intereses y capital.

El Fondo no posee concentraciones significativas de riesgo de crédito, el efectivo se mantiene en instituciones sólidas del país.

La calidad crediticia de los activos financieros utilizando como referencia calificaciones de crédito externas (si están disponibles) se muestra a continuación:

	2018	2017
Efectivo y equivalente de efectivo:		
Fitch Ratings A-	RD\$ 37,269,513	RD\$ 62,049,110
Fitch Ratings AA+	<u>9,179,103</u>	<u>17,234,860</u>
	46,448,616	79,283,970
Instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio:		
Fitch Ratings AA	30,499,686	
Feller Rate AA-		29,875,078
Instrumentos financieros a costo amortizado:		
Fitch Ratings A-	36,442,688	16,004,360
Otras cuentas por cobrar:		
Fitch Ratings A-	619,369	231,421
Feller Rate AA-		424,505
Fitch Ratings AA+	19,904	
No tiene calificación crediticia (a)	<u>2,315,794</u>	<u>1,721,060</u>
	<u>2,955,067</u>	<u>2,376,986</u>
	<u>RD\$116,346,057</u>	<u>RD\$ 127,540,394</u>

- (a) Corresponden a arrendamientos por cobrar a varios clientes que no tienen calificación de riesgo externa, sin embargo, no están vencidos ni deteriorados, e históricamente los pagos han sido recibidos regularmente y a tiempo.

Riesgo de Liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con sus pasivos financieros. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no se encontraba expuesto significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y equivalentes al efectivo para afrontar los desembolsos necesarios en sus operaciones habituales.

El análisis de vencimiento de los pasivos financieros se muestra a continuación:

31 de Diciembre de 2018	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
Cuentas por pagar	RD\$ (1,258,989)					RD\$ (1,258,989)
Dividendos por pagar	(9,396,700)					(9,396,700)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	(473,638)					(473,638)
Depósitos por pagar	(642,701)	RD\$ _____	RD\$ (1,436,051)	RD\$ (4,280,793)	RD\$ (4,415,260)	(10,774,805)
Total	<u>RD\$ (11,772,028)</u>	<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ (1,436,051)</u>	<u>RD\$ (4,280,793)</u>	<u>RD\$ (4,415,260)</u>	<u>RD\$ (21,904,132)</u>

31 de Diciembre de 2017	Menos de 6 Meses	De 6 a 12 Meses	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 Años	Más de 5 Años	Total
Cuentas por pagar	RD\$ (1,097,342)					RD\$ (1,097,342)
Dividendos por pagar	(7,747,458)					(7,747,458)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	(237,970)					(237,970)
Depósitos por pagar	(166,515)	RD\$ (665,865)	RD\$ _____	RD\$ _____	RD\$ (7,076,499)	(7,908,879)
Total	<u>RD\$ (9,249,285)</u>	<u>RD\$ (665,865)</u>	<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ _____</u>	<u>RD\$ (7,076,499)</u>	<u>RD\$ (16,991,649)</u>

Riesgo de Mercado - El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio (como los eventos que ocurren en el mercado de bienes raíces).

NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Las NIIF exigen revelar un análisis de sensibilidad para cada tipo de riesgo de mercado al que el Fondo está expuesto de manera significativa al cierre del ejercicio, mostrando cómo la utilidad o pérdida y el valor del fondo habrían sido afectados por los cambios en el riesgo relevante de las variables que eran razonablemente posibles en dicha fecha.

La estrategia del Fondo sobre la gestión del riesgo de mercado es impulsada por el objetivo de inversión (ver Nota 1). El riesgo de mercado se gestiona a través de la optimización de las estrategias de arrendar.

La Sociedad Administradora conoce acerca de las estrategias de bienes raíces a través de estudios de mercado regulares y opiniones expresadas por el gestor que se revisan mensualmente por un comité de inversiones designado y supervisado por la Sociedad Administradora.

Riesgo Cambiario - El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. Un detalle de los saldos de activos y pasivos denominados en monedas extranjeras se detalla a continuación:

	2018	2017
Activos:		
Efectivo en caja y bancos	US\$ 887,911	US\$ 714,051
Instrumentos financieros a valor razonable con cambio en patrimonio	607,530	619,956
Instrumentos financieros a costo amortizado	85,725	163,799
Otras cuentas por cobrar	<u>48,602</u>	<u>38,744</u>
	1,629,768	1,536,550
Pasivos:		
Arrendamientos cobrados por anticipado	(261,927)	(262,327)
Cuentas por pagar a proveedores	<u>(7,076)</u>	<u>(5,847)</u>
Posición activa neta	<u>US\$ 1,360,765</u>	<u>US\$ 1,268,376</u>

Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio - El siguiente detalle muestra la sensibilidad de una disminución o incremento en el tipo de cambio de la moneda extranjera. El 5% es la tasa de sensibilidad usada por la Administración y representa la mejor estimación de cuál podría ser la variación en el tipo de cambio.

Riesgo de Tipo de Cambio -

Aumento (Disminución) en la Tasa US\$	Efecto en la Utilidad antes de Impuesto
+5%	RD\$ 4,253,264
-5%	RD\$ (4,253,264)

Riesgo Tasa Interés - Riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Cualquier exceso de efectivo y equivalentes de efectivo se invierten en las tasas de interés de mercado a corto plazo. Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo mantiene instrumentos a tasas de intereses fijas por lo que está expuesto al riesgo de interés para el dinero en efectivo. Al 31 de diciembre, el análisis de sensibilidad por el riesgo de tasa de interés es el siguiente:

Riesgo de Tipo de Interés -

Aumento (Disminución) en la Tasa de Interés	Efecto en la Utilidad antes de Impuesto
+1%	RD\$ 1,047,730
-1%	RD\$ (1,047,730)

9. AJUSTES Y RECLASIFICACIONES SOBRE EL AÑO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017, PARA UNA PRESENTACIÓN MAS ADECUADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron reexpresados principalmente para registrar el cambio en el valor razonable de una de las propiedades de inversión que mantiene el fondo

Un detalle de los efectos de dicho ajuste es como sigue:

Descripción	2017 Antes de Ajustes y Reclasificaciones	Ajustes y Reclasificaciones	2017 Después de Ajustes y Reclasificaciones
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA			
Propiedad de inversión	656,005,435	9,166,675	665,172,110
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES			
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	25,496,465	9,166,675	34,663,140
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO			
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	25,496,465	9,166,675	34,663,140

10. GESTIÓN DE RIESGOS DE CAPITAL

La Sociedad Administradora gestiona el capital del Fondo de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones del Fondo, como se indica en prospecto del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.
