

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE  
DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA  
REPÚBLICA DOMINICANA I**

Estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Con el informe de los auditores independientes)



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

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

## Informe de los auditores independientes

A la Asamblea de Aportantes de  
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de  
Viviendas en la República Dominicana I:

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (el Fondo), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo y de flujos de efectivo por el período de cuatro (4) meses terminado en esa fecha, y las notas, que comprenden un resumen de las principales políticas de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I al 31 de diciembre de 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período de cuatro (4) meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### ***Fundamento de la opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD), que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

### ***Asunto clave de la auditoría***

El asunto clave de auditoría es aquel asunto que, a nuestro juicio profesional, fue de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto ha sido tratado en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre ese asunto.

(Continúa)

### ***Estimación de pérdidas crediticias esperadas***

Véanse las notas 6.11 y 15, a los estados financieros que se acompañan.

#### ***Asunto clave de la auditoría***

Las inversiones y préstamo por cobrar representan el 85.22 % del total de los activos del Fondo. La estimación de las pérdidas crediticias esperadas es relevante para los estados financieros debido a que los efectos relacionados con esta estimación deben ser reconocidos en el estado de resultados y podría tener efectos significativos en el rendimiento general del Fondo. Dicha estimación implica el uso de juicios significativos sobre las diferentes variables financieras y no financieras que son utilizadas en su determinación.

#### ***Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría***

Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la estimación de las pérdidas crediticias esperadas de los equivalentes de efectivo e inversiones en valores y su correspondiente contabilización, incluyó lo siguiente:

- ◆ Obtuvimos de la gerencia la política establecida para realizar la estimación de las pérdidas crediticias esperadas. Verificamos que dicha política sea congruente con lo requerido por las NIIF para realizar esta determinación.
- ◆ Evaluamos lo adecuado de los datos de entrada utilizados para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas.
- ◆ Recalculamos las pérdidas crediticias esperadas en base a la metodología prevista por las NIIF.
- ◆ Comparamos el recálculo efectuado con el valor determinado por el Fondo.

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

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

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo de continuar como un negocio en marcha y revelar, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar al Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa razonable.

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

(Continúa)

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros, considerados en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, así como emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman, con base en los estados financieros.

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

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o la elusión del control interno.
- ◆ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- ◆ Evaluamos que las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones presentadas por la administración.
- ◆ Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha, y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia o no de una incertidumbre material relacionada con hechos, o condiciones, que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, es requerido que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información correspondiente revelada en los estados financieros, o, si tales revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pudieran ocasionar que el Fondo no pueda continuar como un negocio en marcha.
- ◆ Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren una presentación razonable.

(Continúa)



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

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

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

Registro en la SV núm. SVAE-001

CPA María Yoselin De los Santos  
Registro en el ICPARD núm. 3618  
Socio a cargo de la auditoría

27 de abril de 2022

Santo Domingo,  
República Dominicana

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS  
EN LA REPUBLICA DOMINICANA I**

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2021

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	
Activos corrientes:		
Efectivo	8, 15	8,871,150
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	10, 15	20,117,596
Préstamo por cobrar	11, 15	32,203,685
Otras cuentas por cobrar	15	95
Gastos pagados por anticipado		<u>200,464</u>
Total activos		<u><b>61,392,990</b></u>
<u>Pasivos y patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo</u>		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar:		
Proveedores		514,186
Ente relacionado	9	<u>104,224</u>
Total pasivos	15	618,410
Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo:		
Cuotas de participación	12	59,420,000
Beneficios acumulados		<u>1,354,580</u>
Total de patrimonio atribuible a los aportantes de Fondo		<u>60,774,580</u>
Total de pasivos y patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u><b>61,392,990</b></u>

Las notas en las páginas 1 a 23 son parte integral de estos estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS  
EN LA REPUBLICA DOMINICANA I**

Estado de resultados

Período de cuatro (4) meses terminado el 31 de diciembre de 2021

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	
Ingresos operacionales - intereses sobre préstamo		<u>2,246,601</u>
Gastos operacionales:		
Comisión por administración y estructuración	9, 14	411,253
Generales y administrativos	13	<u>633,822</u>
Total gastos de operación		<u>1,045,075</u>
Beneficio en operaciones		1,201,526
Ingresos (costos) financieros:		
Intereses ganados	8, 10	43,332
Ganancia neta en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10	117,596
Pérdida en cambio de moneda extranjera, neta	15	<u>(7,874)</u>
Total ingresos financieros neto		<u>153,054</u>
Beneficio neto	12	<u><u>1,354,580</u></u>

Las notas en las páginas 1 a 23 son parte integral de estos estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS  
EN LA REPUBLICA DOMINICANA I**

Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo

Período de cuatro (4) meses terminado el 31 de diciembre de 2021

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cuotas de participación</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Patrimonio atribuibles a los aportantes del Fondo</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2021		-	-	-
Resultado integral - beneficio neto		-	1,354,580	1,354,580
Transacciones con los aportantes del Fondo:				
Emisión de cuotas de participación	12	60,000,000	-	60,000,000
Costos de emisión de cuotas de participación	12	<u>(580,000)</u>	<u>-</u>	<u>(580,000)</u>
Total de transacciones con los aportantes del Fondo		<u>59,420,000</u>	<u>-</u>	<u>59,420,000</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021		<u><b>59,420,000</b></u>	<u><b>1,354,580</b></u>	<u><b>60,774,580</b></u>

Las notas en las páginas 1 a 23 son parte integral de estos estados financieros.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS  
EN LA REPUBLICA DOMINICANA I**

Estado de flujos de efectivo

Período de cuatro (4) meses terminado el 31 de diciembre de 2021

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Nota

Flujos de efectivo por actividades de operación:

Intereses cobrados de préstamos	1,478,594
Préstamo cobrado	25,000,000
Préstamo otorgado	(56,430,000)
Pagos a proveedores	<u>(635,024)</u>

Flujo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(30,586,430)</u>
---	---------------------

Flujos de efectivo por actividades de inversión:

Intereses cobrados	37,580
Adquisición de inversiones	<u>(20,000,000)</u>

Flujo neto usado en las actividades de inversión	<u>(19,962,420)</u>
---	---------------------

Flujos de efectivo por actividades de financiamiento -  
emisión de cuotas de participación

12	<u>59,420,000</u>
----	-------------------

Aumento neto en el efectivo y saldo del efectivo al  
final del año

8,871,150

Las notas en las páginas 1 a 23 son parte integral de estos estados financieros.

# FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

## 1 Entidad que informa

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

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

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

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el Registro núm. BV2108-CP0031 en el Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM), quien es el agente de pago bajo el registro núm. DO1902211202101 y los agentes colocadores son Inversiones Popular, United Capital Puesto de Bolsa y CCI Puesto de Bolsa, S. A.

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

## 2 Base de contabilidad

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

La emisión de los estados financieros fue autorizada por la gerencia del Fondo en fecha 27 de abril de 2022. La aprobación final de dichos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes del Fondo.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 3 Moneda funcional y de presentación

Estos estados financieros están presentados en pesos dominicanos (RD\$), que es la moneda funcional del Fondo.

### 4 Uso de juicios y estimaciones

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

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

#### 4.1 Incertidumbres de estimaciones y supuestos

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material durante el año que terminará el 31 de diciembre de 2022 se presenta en la nota 15 - Instrumentos financieros: determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

##### *Medición de los valores razonables*

El Fondo tiene establecido un marco general de control con respecto a la medición de los valores razonables. El Fondo tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores de Nivel 3.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fondo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

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

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### **4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)**

#### **4.1 Incertidumbres de estimaciones y supuestos (continuación)**

##### *Medición de los valores razonables (continuación)*

Si las variables utilizadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica, en su totalidad, en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fondo reconoce la transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

El Fondo únicamente presenta mediciones de valor razonable de activos y pasivos financieros (véase la nota 15 - Instrumentos financieros).

### **5 Base de medición**

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

### **6 Principales políticas de contabilidad**

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

#### **6.1 Efectivo**

El efectivo en los estados de situación financiera comprende el efectivo en bancos, el cual está sujeto a un riesgo insignificante de cambios en el valor, y es utilizado por el Fondo en la gestión de compromisos a corto plazo.

#### **6.2 Transacciones en moneda extranjera**

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

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son reconvertidos a pesos dominicanos (RD\$) a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de los estados financieros. Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico y se convierten utilizando la tasa de cambio en la fecha de la transacción.

## **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### **6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**

#### **6.2 Transacciones en moneda extranjera (continuación)**

Las diferencias resultantes de la conversión de los activos y pasivos se registran como ganancia o pérdida en cambio de moneda extranjera, neta en el renglón de ingresos (costos) financieros en los estados de resultados que se acompañan.

#### **6.3 Ingresos por actividades ordinarias e ingresos financieros**

##### **6.3.1 Ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo**

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

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

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

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

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

##### **6.3.2 Ganancia neta en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

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

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

## **FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### **6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**

#### **6.4 Gastos por comisiones**

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

#### **6.5 Impuestos**

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

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

#### **6.6 Instrumentos financieros**

##### **6.6.1 Reconocimiento y medición inicial**

Los activos financieros al costo amortizado se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

##### **6.6.2 Clasificación y medición posterior**

###### *Activos financieros*

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

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

#### 6.6 Instrumentos financieros (continuación)

##### 6.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

###### *Activos financieros (continuación)*

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

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

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

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

- ◆ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.
- ◆ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fondo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, tal como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

#### 6.6 Instrumentos financieros (continuación)

##### 6.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

###### *Activos financieros - evaluación del modelo de negocio*

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

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

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

#### 6.6 Instrumentos financieros (continuación)

##### 6.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

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

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

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

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

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, el cual puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada, se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

#### 6.6 Instrumentos financieros (continuación)

##### 6.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

###### *Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas*

###### *Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados*

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

###### *Activos financieros al costo amortizado*

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en los resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

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

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier otra ganancia y pérdida neta en la baja en cuentas se reconocen en resultados. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

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

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a utilidad o pérdida. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

###### *Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas*

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### **6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**

#### **6.6 Instrumentos financieros (continuación)**

##### **6.6.2 Clasificación y medición posterior (continuación)**

###### *Baja en cuentas*

###### *Activos financieros*

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

###### *Pasivos financieros*

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas o bien hayan expirado. El Fondo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

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

###### *Compensación*

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

#### **6.7 Instrumentos y mercados financieros elegibles**

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

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### **6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**

#### **6.7 Instrumentos y mercados financieros elegibles (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2021, los tipos de instrumentos financieros elegibles establecidos por la Ley No. 249-17, emitida por el Congreso Nacional de la República Dominicana para invertir los recursos de los fondos cerrados, son los siguientes:

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

#### **6.8 Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo**

##### **6.8.1 Cuota de participación**

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

##### **6.8.2 Distribución de rendimientos**

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

#### **6.9 Deterioro del valor**

##### **6.9.1 Activos financieros no derivados**

*Instrumentos financieros y activos del contrato*

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

El Fondo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto cuando se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses:

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

#### 6.9 Deterioro del valor (continuación)

##### 6.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)

*Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)*

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

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

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera información razonable y confiable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

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

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

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

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

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación (o un período más corto, si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses).

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6 Principales políticas de contabilidad (continuación)****6.9 Deterioro del valor (continuación)****6.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)**

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

***Medición de las pérdidas crediticias esperadas***

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

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

***Activos financieros con deterioro crediticio***

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las evidencias de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluyen los siguientes datos observables:

- ♦ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ♦ Un incumplimiento de contrato como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- ♦ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo en términos que este no consideraría de otra manera.
- ♦ Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ♦ La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión debido a dificultades financieras.

***Presentación de la corrección de valor de pérdidas esperadas en el estado de situación financiera***

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### **6 Principales políticas de contabilidad (continuación)**

#### **6.9 Deterioro del valor (continuación)**

##### **6.9.1 Activos financieros no derivados (continuación)**

###### *Presentación de la corrección de valor de pérdidas esperadas en el estado de situación financiera (continuación)*

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

###### *Castigo*

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperarlo en su totalidad o una parte de este. El Fondo tiene una política de castigar el valor en libros bruto basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fondo no espera una recuperación significativa de la cantidad cancelada; sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para realizar los procedimientos de cobranzas del Fondo y lograr la recuperación de los montos adeudados.

##### **6.10 Provisiones**

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

##### **6.11 Medición de valor razonable**

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en la fecha de medición en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal, o, en su ausencia, el mercado más ventajoso al que tiene acceso a la Administradora del fondo a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 6 Principales políticas de contabilidad (continuación)

#### 6.11 Medición de valor razonable (continuación)

La técnica de valor presente descuenta los flujos de efectivo de los cupones y el principal (o valor facial) utilizando una curva de tasas de rendimiento o "yield" promedio ponderado del último día de transacción en el mercado del mismo título o de un título con características similares (en términos de tasa nominal, emisor y fecha de vencimiento), obtenidos de la información publicada por la Bolsa de Valores de la República Dominicana, los emisores, la Superintendencia del Mercado de Valores y el Depósito Centralizado de Valores. Dichas informaciones permanecen hasta la próxima cotización disponible. Este proceso asegura, como mínimo, que los precios aplicados puedan ser verificados y comprobados de manera independiente. Basado en esto, la administración del Fondo lo clasifica en el nivel 2.

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

#### 6.12 Utilidad básica por cuota

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

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

### 7 Normas emitidas, pero aún no efectivas

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2021 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fondo en la preparación de estos estados financieros; no se espera que estas nuevas normas o enmiendas a normas tengan un efecto material en los estados financieros del Fondo.

- ◆ Contratos onerosos - costo de cumplimiento de un contrato (enmiendas a la NIC 37).
- ◆ Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos provenientes de una única transacción (modificaciones a la NIC 12).
- ◆ Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 (enmienda a la NIIF 16).
- ◆ Propiedad, planta y equipos: Producto obtenido antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16).
- ◆ Referencia al marco conceptual (enmiendas a la NIIF 3).
- ◆ Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (enmiendas a la NIC 1).
- ◆ NIIF 17 *Contratos de Seguro* y sus modificaciones.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN  
LA REPÚBLICA DOMINICANA I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**7 Normas emitidas, pero aún no efectivas (continuación)**

- ◆ Mejoras anuales a las NIIF 2018-2020.
- ◆ Información a revelar sobre políticas contables (enmiendas a la NIC 1).
- ◆ Definición de estimaciones contables (enmiendas a la NIC 8).

**8 Efectivo**

Al 31 de diciembre de 2021, el efectivo está compuesto por el efectivo en cuentas corrientes por RD\$8,871,150. Estas cuentas generan intereses anuales sobre el saldo promedio mensual que oscilan entre 0.5 % y 1 %. Durante el período de cuatro (4) meses terminado el 31 de diciembre de 2021, el efectivo generó intereses por aproximadamente RD\$5,800, el cual se incluye como parte de los intereses ganados en el renglón de ingresos (costos) financieros del estado de resultados para ese período que se acompaña.

**9 Saldos y transacciones con ente relacionado**

Un resumen de los saldos mantenidos por el Fondo con ente relacionado y las transacciones realizadas durante el período de cuatro (4) meses terminado el 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

**Saldos**

Cuentas por pagar - comisión por administración	<u><u>104,224</u></u>
--	-----------------------

**Transacciones**

Gastos - comisión por administración (nota 14)	<u><u>411,253</u></u>
--	-----------------------

**10 Inversiones a valor razonable con cambios en resultados**

Al 31 de diciembre de 2021 las inversiones a valor razonable con cambios en resultados por valor de RD\$20,117,596, corresponden a cuotas de participación en un fondo de inversión abierto, sin período mínimo de permanencia. El rendimiento generado por estas inversiones asciende aproximadamente a RD\$117,600, el cual se presenta como ganancia neta en instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados, formando parte del renglón de ingresos (costos) financieros del estado de resultados que se acompaña.

**11 Préstamo por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2021, el préstamo por cobrar por valor de RD\$32,203,685, corresponde a financiamiento otorgado a una empresa local por valor original de RD\$57,000,000, a una tasa de interés anual de 12.50 %, con vencimiento a 12 meses. El contrato establece pagos trimestrales de intereses y el pago de capital antes de la fecha de vencimiento en función de las ventas del deudor. Durante el período de cuatro (4) meses terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo recibió cobros sobre este préstamo por valor de RD\$25,000,000.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN  
LA REPÚBLICA DOMINICANA I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

## 11 Préstamo por cobrar (continuación)

Durante el período de cuatro (4) meses terminados el 31 de diciembre de 2021, se ha reconocido como ingreso un monto de RD\$2,246,601, los cuales se presentan como intereses sobre préstamos dentro de los ingresos operacionales en el estado de resultados de ese período que se acompaña.

## 12 Patrimonio

### 12.1 Cuotas de participación

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

El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio entre el número de cuotas emitidas.

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

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

#### *Cuotas de participación autorizadas y en circulación*

Cuotas de participación			
Autorizadas		Emitidas	
Cantidad	Monto RD\$	Cantidad	Monto RD\$
<u>40,000</u>	<u>4,000,000,000</u>	<u>600</u>	<u>60,000,000</u>

### 12.2 Utilidad básica por cuota

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

Durante el período de cuatro (4) meses terminado el 31 de diciembre de 2021, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN  
LA REPÚBLICA DOMINICANA I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**12 Patrimonio (continuación)**

**12.2 Utilidad básica por cuota (continuación)**

Beneficios del año (a)	1,354,580
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el año (b)	<u>600</u>
Utilidad básica por cuota (c)=(a)/(b)	<u><u>2,258</u></u>

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

**13 Gastos generales y administrativos**

Un resumen sobre los gastos generales y administrativos por el período de cuatro (4) meses terminado el 31 de diciembre de 2021, es como sigue:

Calificación de riesgos	111,972
Mantenimiento de la emisión	7,606
Representante común de aportantes	100,645
Auditoría externa	366,930
Servicios profesionales	24,780
Otros	<u>21,889</u>
	<u><u>633,822</u></u>

**14 Compromisos**

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo mantiene los siguientes compromisos:

- (a) El Fondo debe pagar mensualmente a la sociedad administradora por concepto de administración un monto máximo equivalente al 2 % anual del activo total administrado del día anterior, a la fecha de cálculo del Fondo bajo administración a partir del inicio de la fase preoperativa del Fondo. El monto de los activos totales del día anterior se calcula diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. La base del cálculo es el activo del Fondo administrado del día anterior al cálculo. Durante el período de cuatro (4) meses terminado el 31 de diciembre de 2021, el gasto registrado por este concepto es de RD\$411,253, y se incluye en el renglón de comisiones por administración y estructuración dentro de los gastos operacionales en el estado de resultados de ese período que se acompaña.

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 14 Compromisos (continuación)

- (b) El Fondo debe pagar anualmente por concepto de desempeño a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S. A., un monto máximo equivalente al 20 % anual sobre el exceso que presente la rentabilidad mensual del Fondo en su equivalente anualizado respecto al indicador de comparación de rendimiento. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, no se incurrió en gasto por este concepto.

### 15 Instrumentos financieros

#### 15.1 Clasificaciones contables y valores razonables de los instrumentos financieros

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo, préstamo por cobrar, otras cuentas por cobrar y cuentas por pagar, fue el nivel 3; el cual se basó en los flujos de efectivo y resultaron similares a los importes en libros debido al corto período en que los instrumentos financieros son cobrados y pagados.

El nivel en la jerarquía para determinar el valor razonable revelado en los estados financieros para las inversiones en valores fue el nivel 2, el cual se basó en la comparación de mercado mediante la cual, el valor razonable, se estima considerando precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en el mercado.

No se incluye información detallada sobre la medición de los valores razonables de los instrumentos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021, dado que su importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

#### 15.2 Gestión de riesgo financiero

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

- ◆ Riesgo de crédito.
- ◆ Riesgo de liquidez.
- ◆ Riesgo de mercado.

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

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

## FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 15 Instrumentos financieros (continuación)

#### 15.3 Riesgo de crédito

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

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

##### *Préstamo por cobrar y otras cuentas por cobrar*

La exposición del Fondo al riesgo de crédito se ve afectada principalmente, por las características individuales de cada deudor. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito como deterioro de la calificación crediticia y riesgo de impago del sector.

El deterioro del préstamo y las otras cuentas por cobrar ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. Mientras que el deterioro para el préstamo por cobrar ha sido medido sobre la base de la del tiempo de vida del instrumento, debido a que no ha habido incremento significativo de riesgo desde su reconocimiento inicial. El Fondo considera que estos activos tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes. Durante el período de cuatro (4) meses terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fondo no reconoció gastos por pérdidas crediticias esperadas dado que el resultado arrojado por el cálculo fue inmaterial.

##### *Efectivo e inversión en valores*

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

Los valores en los cuales el Fondo invierte deben estar inscritos en el registro de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana y ser negociados a través de un mecanismo centralizado de negociación. La duración promedio del portafolio de inversión es de 47 días.

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo mantiene, a través de instituciones financieras locales, saldos de efectivo e inversiones por valor RD\$28,988,746. Estas instituciones financieras mantienen calificación de grado de inversión.

El deterioro del efectivo e inversiones ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Fondo considera que estos activos tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes.

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN  
LA REPÚBLICA DOMINICANA I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**15 Instrumentos financieros (continuación)**

**15.3 Riesgo de crédito (continuación)**

Durante el período de cuatro (4) meses terminado el 31 de diciembre de 2021, no se reconocieron pérdidas por deterioro relacionadas con el efectivo e inversiones en valores.

**15.4 Riesgo de liquidez**

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

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021:

	Valor en <u>libros</u>	Flujos de efectivo <u>contractuales</u>	Seis meses <u>menos</u>
Cuentas por pagar	<u><b>618,410</b></u>	<u><b>(618,410)</b></u>	<u><b>(618,410)</b></u>

**15.5 Riesgo de mercado**

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

***Riesgo de moneda***

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

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN  
LA REPÚBLICA DOMINICANA I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**15 Instrumentos financieros - valores razonables y gestión de riesgos  
(continuación)**

**15.5 Riesgo de mercado (continuación)**

*Riesgo de moneda (continuación)*

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

	<u>\$</u>	<u>RD\$</u>
Efectivo	2,076	118,598
Cuentas por pagar	<u>(8,477)</u>	<u>(484,381)</u>
Exposición neta en el estado de situación financiera	<u><b>(6,401)</b></u>	<u><b>(365,783)</b></u>

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

	<u>Tasa promedio</u>	<u>Tasa de cierre</u>
Pesos dominicanos (RD\$)	<u>56.94</u>	<u>57.14</u>

*Análisis de sensibilidad*

Considerando las cifras al 31 de diciembre de 2021, un fortalecimiento (debilitamiento) razonablemente posible del peso dominicano (RD\$) frente al dólar estadounidense (\$), habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en esa moneda extranjera, el patrimonio y las ganancias o pérdidas por las cantidades que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de interés, permanecen constantes e ignora cualquier impacto de las ventas y compras previstas.

	<u>Ganancia o pérdida Apreciación</u>	<u>Depreciación</u>
RD\$ (movimiento de un 5 %)	<u>18,288</u>	<u>(18,288)</u>

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO DE VIVIENDAS EN  
LA REPÚBLICA DOMINICANA I**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**15 Instrumentos financieros (continuación)**

**15.5 Riesgo de mercado (continuación)**

*Exposición al riesgo de tasa de interés*

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

	<u>Importe en libros</u>
<u>Instrumentos a tasa fija -</u> activos financieros	<u><u>32,203,685</u></u>
<u>Instrumentos a tasa variable -</u> activos financieros	<u><u>20,117,596</u></u>

**16 Administración del patrimonio del Fondo**

La administración del Fondo gestiona el capital de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones de este, tal como se indica en el prospecto del Fondo. Los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo se componen de cuotas de participación en circulación y rendimientos pendientes de distribuir. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.