

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros  
31 de diciembre de 2022

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Índice  
31 de diciembre de 2022

---

	<b>Página(s)</b>
<b>Informe de los Auditores Independientes</b>	1-4
<b>Estados Financieros</b>	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados y otros resultados integrales	6
Estado de cambios en el valor neto del Fondo	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-27



## Informe de los Auditores Independientes

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

### **Nuestra opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I (en lo adelante “el Fondo”) al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### ***Lo que hemos auditado***

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022;
- El estado de resultados y otros resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el valor neto del Fondo por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Fundamento para la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

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

### ***Independencia***

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



### Asuntos clave de la auditoría

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

<b>Asunto clave de auditoría</b>	<b>Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto</b>
<p><u><i>Valuación de las propiedades de inversión</i></u></p> <p>El Fondo mantiene propiedades de inversión medidas a valor razonable que ascienden a US\$19.8 millones al 31 de diciembre de 2022 que representa el 92% de los activos e involucra estimaciones y supuestos, por lo tanto, es un área de énfasis para la auditoría.</p> <p>El Fondo utiliza tasadores independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al cierre del ejercicio.</p> <p>Debido a que no se dispone de información de un mercado activo de precios para propiedades en República Dominicana para la determinación del valor razonable, los tasadores realizan una estimación de los valores de las propiedades de inversión, con base en los precios y otra información relevante generada por precios comparables en transacciones de mercado, o la técnica de costo de reposición.</p> <p>(Ver más detalle en Nota 3.3 y 6 a los estados financieros).</p>	<p>Nuestros principales procedimientos de auditoría sobre la valuación de las propiedades de inversión son:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Evaluamos la objetividad, independencia, competencia y capacidad de los tasadores, así como el alcance del trabajo realizado.</li><li>- Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado a los tasadores por parte de la Administración con los registros contables.</li><li>- Evaluamos los supuestos claves y las metodologías utilizadas en los informes de valoración. Para algunos de los supuestos utilizados en las valoraciones, cotejamos los mismos con información externa disponible.</li><li>- Cotejamos los valores razonables determinados por los tasadores independientes con los valores contabilizados al 31 de diciembre de 2022.</li><li>- Verificamos las divulgaciones en los estados financieros sobre los juicios críticos, descripción del modelo y nivel de jerarquía y otras informaciones sobre la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.</li></ul>

### Otra información

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.



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

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o salvaguardas aplicadas.

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

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

A stylized, handwritten signature of PricewaterhouseCoopers in cursive script.

No. de registro en la SIV: SVAE-006

21 de abril de 2023

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Estado de situación financiera  
31 de diciembre de 2022  
(Valores en US\$)

	Nota	2022	2021
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	983,370	741,492
Inversiones en fondos de inversión- a valor razonable con cambios a través de resultados	5	304,346	574,158
Inversiones en títulos valores – a valor razonable con cambios a través de otro resultado integral	5	180,306	6,191,861
Cuentas por cobrar		46,846	-
Propiedades de inversión	3.3.2 y 6	19,833,468	2,829,000
Otros activos	7	46,142	6,898
Total activos		<u>21,394,478</u>	<u>10,343,409</u>
<b>Pasivos</b>			
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		84,078	7,291
Depósito de arrendamiento por pagar		244,562	46,060
Total pasivos		<u>328,640</u>	<u>53,351</u>
<b>Valor neto del Fondo</b>			
Aportes recibidos	8	20,405,020	10,000,000
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otro resultado integral		3,566	239,015
Beneficio acumulado		657,252	51,043
Total valor neto del Fondo		<u>21,065,838</u>	<u>10,290,058</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>21,394,478</u>	<u>10,343,409</u>

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

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

## Estado de resultados y otros resultados integrales (Valores en US\$)

	Nota	Año terminado el 31 de diciembre de	
		2022	2021
<b>Ingresos</b>			
Ingreso por arrendamientos	9	683,626	138,180
Ingreso por mantenimiento de propiedades arrendadas	9	56,081	9,870
Ingreso por consumo de gas de propiedades arrendadas		9,112	-
Cambios en el valor razonable de las inversiones en fondos de inversión – a valor razonable a través de resultados		29,644	3,608
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		408,907	-
Intereses provenientes de inversiones en títulos valores – a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales		129,920	331,493
Ganancia realizada en el valor razonable de las inversiones en títulos valores – con cambios a través de otros resultados integrales		137,589	70,557
Intereses provenientes de efectivo		36	124
Otros		30,474	-
		<u>1,485,389</u>	<u>553,832</u>
<b>Gastos</b>			
Comisión por administración	2.8.3	(191,703)	(142,663)
Honorarios por servicios profesionales	9	(43,598)	(33,038)
Comisiones por custodia y operaciones bursátiles	9	(4,331)	(7,310)
Comisión por colocación de cuotas		(18,227)	-
Comisión por registro y mantenimiento de emisión	9	(6,941)	(6,967)
Mantenimiento y supervisión		(3,956)	(3,142)
Mantenimiento de propiedades de inversión	9	(84,505)	(11,648)
Otros		(29,050)	(9,890)
		<u>(382,311)</u>	<u>(214,658)</u>
<b>Ganancia del año</b>		<u>1,103,078</u>	<u>339,174</u>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Ganancia con impacto directo en los activos netos – partidas que podrían ser reclasificadas a resultados			
Ganancia no realizada por cambios en el valor razonable de las inversiones en títulos valores a través de otros resultados integrales		25,806	35,859
Transferencias a resultados de cambios en el valor razonable de las inversiones en títulos valores a través de otros resultados integrales al momento de la venta		(261,255)	(118,540)
Otros resultados integrales del período		(235,449)	(82,681)
Total de otros resultados integrales del período		<u>867,629</u>	<u>256,493</u>

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



## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Estado de cambios en el valor neto del Fondo

Año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

	Nota	Aportes recibidos	Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales	Beneficio acumulado	Total
Saldos al 1 de enero de 2021		10,000,000	321,696	3,869	10,325,565
Dividendos pagados	8	-	-	(292,000)	(292,000)
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales		-	(82,681)	-	(82,681)
Ganancia del año		-	-	339,174	339,174
Saldo al 31 de diciembre de 2021		10,000,000	239,015	51,043	10,290,058
Aportes recibidos	8	10,405,020	-	-	10,405,020
Dividendos pagados	8	-	-	(496,869)	(496,869)
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales		-	(235,449)	-	(235,449)
Ganancia del año		-	-	1,103,078	1,103,078
Saldo al 31 de diciembre de 2022		<u>20,405,020</u>	<u>3,566</u>	<u>657,252</u>	<u>21,065,838</u>

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

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

### Estado de flujos de efectivo (Valores en US\$)

	<b>Año terminado el 31 de diciembre de</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Ganancia del año	1,103,078	339,174
Ajustes para conciliar la ganancia del año con el efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		
Ingresos por intereses provenientes de inversiones en títulos valores a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales	(129,920)	(331,493)
Cambios en activos y pasivos		
Disminución de inversiones en títulos valores a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales, excluyendo rendimientos por cobrar	5,638,631	3,975,240
Disminución (aumento) de inversiones en fondos de inversión a valor razonable con cambios a través de resultados	269,812	(574,158)
Intereses provenientes de efectivo	(36)	(124)
Depósitos recibidos de arrendamientos	198,502	46,060
Adquisición de propiedades de inversión	(17,004,468)	(2,829,000)
Aumento de cuentas por cobrar	(46,846)	-
Otros activos	(39,244)	(3,234)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	76,787	(2,864)
Efectivo (usado en) provisto por las actividades de operación	(9,933,704)	619,601
Intereses cobrados	267,431	363,840
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación	(9,666,273)	983,441
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Dividendos pagados	(496,869)	(292,000)
Aportes recibidos	10,405,020	-
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento	9,908,151	(292,000)
Aumento neto del efectivo	241,878	691,441
Efectivo al inicio del año	741,492	50,051
Efectivo al final del año	983,370	741,492

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

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

---

## 1. Información general

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

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

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

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

De acuerdo con la legislación fiscal en la República Dominicana el Fondo no está sujeto al pago de impuestos. El Fondo no tiene empleados.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración de la Administradora el 21 de abril de 2023.

## 2. Principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente por los años presentados.

### 2.1 Base de presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (por sus siglas en inglés “IASB”). Los estados financieros se han elaborado sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones en fondos de inversión, en títulos valores y las propiedades de inversión que son medidos a valor razonable.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

---

El estado de situación financiera se presenta de acuerdo con el grado de liquidez, el cual comienza presentando los activos y pasivos más líquidos o exigibles hasta llegar a los menos líquidos o menos exigibles. Debido a lo anterior en el desarrollo de cada una de las notas de activos y pasivos financieros se revelan los importes esperados a recuperar o pagar dentro de los 12 meses siguientes sobre el que se informa, y después de doce meses tras esa fecha de acuerdo con la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros y la NIC 10 – Hechos posteriores a la fecha de balance.

La preparación de estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración del Fondo ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del mismo. En la sección 2.10 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros.

### **2.2 Nuevas normas y enmiendas**

No existen normas, modificaciones o interpretaciones de normas que sean efectivas para períodos que inician el 1 de enero de 2022 que tengan efecto material sobre los estados financieros del Fondo.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos de reporte al 31 de diciembre de 2022, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Fondo. No se espera que estas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto material para el Fondo en los períodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsible.

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están preparados en Dólares Estadounidenses (US\$), que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Ver sección 2.10.

### **2.4 Saldos y transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en monedas distintas de US\$ se registran a la tasa de cambio vigente a las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas en cambio resultantes de la realización de dichas transacciones y de la traducción a las tasas de cambio de fin de año de activos y pasivos monetarios denominados en monedas distintas de US\$, son reconocidas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen saldos diferente a la moneda funcional.

### **2.5 Instrumentos financieros**

#### **2.5.1 Activos financieros**

##### *(i) Clasificación*

El Fondo clasifica sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros resultados integrales.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2022  
(Valores en US\$)

---

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

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

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

Estos activos se clasifican como activos no corrientes a menos que la inversión venza, o el Fondo tenga la intención de disponer de ella dentro de los 12 meses después de la fecha de cierre. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo clasificó dentro de esta categoría, su portafolio de títulos valores de instrumentos emitidos por el Ministerio de Hacienda.

### *Activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados*

Un activo financiero se clasificará como inversión a valor razonable con cambios a través de resultados cuando se adquiere dentro de un modelo de negocio que tiene el objetivo de cobrar flujos de efectivo a través de su venta en el corto plazo o si en el reconocimiento inicial es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que se negocian conjuntamente y para los que existe evidencia de un comportamiento reciente de toma de ganancia a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo clasificó dentro de esta categoría, su portafolio de inversiones en cuotas de participación en fondos de inversión.

### *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.

Una cartera de activos financieros que se gestiona y cuyo rendimiento se evalúa sobre una base del valor razonable, no se mantiene para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para cobrar flujo de efectivo contractuales y vender activos financieros. El Fondo se centra principalmente en información sobre el valor razonable y utiliza esa información para evaluar el rendimiento de los activos y tomar decisiones. Además, una cartera de activos financieros que cumple la definición de mantenida para negociar no se conserva para cobrar flujos de efectivo contractuales o para cobrar flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros. Para estas carteras, la obtención de flujos de efectivo contractuales es solo secundaria para lograr el objetivo del modelo de negocio. Por consiguiente, estas carteras de activos financieros deben medirse al valor razonable con cambios en resultados. El Fondo clasificó en esta categoría los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios a través de resultados.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

---

*(ii) Reconocimiento y baja*

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

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

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

*Medición*

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

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

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

*(iii) Deterioro*

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

## 2.5.2 Pasivos financieros

*(i) Reconocimiento y baja*

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

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

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

---

Los pasivos financieros del Fondo se componen de:

## *Acumulaciones y otras cuentas por pagar*

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

## *Depósito de arrendamiento por pagar*

El depósito de arrendamiento por pagar corresponde al depósito recibido del cliente como garantía del arrendamiento de la propiedad de inversión arrendada, que será reembolsado al término del contrato. Este pasivo está amparado bajo el contrato de alquiler que especifica la forma de pago y la fecha de entrega estimada. Se clasifica como pasivo no corriente ya que los pagos tienen como vencimiento el plazo del contrato de arrendamiento que es a largo plazo. Este depósito es reconocido inicialmente como pasivo financiero a su valor razonable, la diferencia entre el valor razonable y el efectivo recibido se considera parte de los pagos mínimos de arrendamiento recibidos por el arrendamiento. El depósito es posteriormente medido al costo amortizado.

## **2.6 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión corresponden a bienes inmuebles mantenidos por el Fondo para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener ganancias de capital por la potencial plusvalía que puedan generar al momento de su venta.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición, más cualesquiera costos asociados a la transacción. La medición subsecuente deberá de ser a valor razonable a través de resultados integrales, esta valuación es realizada por un profesional tasador externo calificado para todas las propiedades de inversión al menos una vez al año.

El importe en libros de las propiedades de inversión se da de baja cuando estas 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 resultado integral en el período en el cual se retira o enajena.

## **2.7 Efectivo**

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

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

---

## **2.8 Reconocimiento de ingresos y gastos**

### **2.8.1 Ingreso por arrendamiento y mantenimiento**

El ingreso por arrendamiento y mantenimiento de las propiedades de inversión se mide por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir. El ingreso proveniente de este arrendamiento y mantenimiento, de acuerdo con la tarifa establecida en el contrato, es reconocido en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. El Fondo reconoce los ingresos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos futuros provoquen un incremento en el valor del Fondo neto.

### **2.8.2 Ingresos financieros**

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

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

Los ingresos por intereses de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados y los cambios en valor razonable (ganancias / pérdidas, neta) se presentan separados en el estado de resultados integrales.

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

### **2.8.3 Gastos**

El Fondo reconoce los gastos sobre la base de acumulación. El Fondo reconoce como gasto la comisión de hasta un 2% anual pagada a la Administradora, que se registra diariamente por el método de lo devengado, considerando como base de cálculo el valor del patrimonio neto del fondo del día anterior. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022 el porcentaje de comisión del Fondo fue de un 1.50%, los gastos por comisiones de administración ascendieron a US\$191,703 (2021: US\$142,663), de los cuales se mantienen US\$1,731 (2021: US\$851) pendientes de pago al cierre. Estas transacciones y saldos son los más relevantes realizados con la relacionada Administradora del Fondo.

## **2.9 Impuesto sobre la renta**

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



# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

---

## 2.10 Estimaciones contables y juicio crítico

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

Las principales estimaciones y juicio crítico son:

### *Valor razonable de instrumentos financieros*

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

Los activos financieros a valor razonable son medidos con los precios calculados y publicados por RDVAL Provedora de Precios, S. A. (en lo adelante “RDVAL”) a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, se utilizan técnicas de valor presente, descontando los flujos de efectivo de los cupones y el principal (o valor facial) utilizando una curva de tasas de rendimiento o “yield” promedio ponderado del último día de transacción en el mercado del mismo título o de un título con características similares (en términos de tasa nominal, emisor y fecha de vencimiento), obtenidos de la información publicada por la BVRD, los emisores, la SIMV y CEVALDOM.

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

El valor razonable de las inversiones en cuotas de fondos de inversión que no cotizan en un mercado activo se determina principalmente por el último precio de reembolso disponible para cada fondo de inversión abierto, determinado por el administrador de dicho fondo de inversión. El Fondo podrá realizar ajustes en el valor razonable de los distintos fondos de inversión en función de la liquidez del fondo de inversión o de sus inversiones subyacentes, el valor de los activos netos del fondo a la fecha y las posibles restricciones a los reembolsos.

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

### *Valor razonable de las propiedades de inversión*

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina utilizando técnicas de valoración, realizadas por tasadores independientes que poseen una licencia de tasación reconocida y tienen experiencia reciente en la tasación de propiedades similares. Ver Nota 6.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

---

## *Moneda funcional*

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

## *Ingreso por arrendamiento*

Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida derivada de los contratos de arrendamientos de las propiedades de inversión. Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. El Fondo determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

## **2.11 Reporte de segmentos**

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

## **2.12 Valor neto del Fondo**

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

## **2.13 Distribución de rendimiento**

El Reglamento Interno del Fondo establece que las ganancias provenientes de las operaciones serán distribuidas total o parcialmente entre sus aportantes, en forma de dividendos, si las hubiesen. El órgano responsable de tomar la decisión de repartición es el Comité de Inversiones.

Las ganancias generadas por el Fondo serán pagadas a los aportantes al corte de cada trimestre, siendo el último día del trimestre la fecha para determinar el pago (31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre). Dicho pago se realizará dentro de los 15 días calendario posteriores al cierre trimestral.

Para decidir sobre la distribución de dividendos, el Comité de Inversiones considerará las necesidades de reinversión en mejoras de los inmuebles del Fondo y las condiciones generales del mercado.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

---

## **3. Administración del riesgo financiero**

### **3.1 Factores de riesgo financiero**

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

Los principales riesgos que pueden tener un efecto de importancia relativa sobre estos instrumentos financieros son los riesgos de mercado (riesgo de valor razonable asociado con la tasa de interés), de liquidez y de crédito. La Administradora considera que el Fondo no está expuesto al riesgo de tipo de cambio debido a que no posee activos financieros en monedas diferentes a la moneda funcional al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

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

Dada la estructura del portafolio el Fondo no está expuesto a cambios de tasa de interés debido a que sus inversiones en instrumentos de deuda se realizan en activos financieros con tasa de interés fija, sin embargo, el Fondo puede verse expuesto a los efectos de las fluctuaciones en las tasas de interés, que afectan el valor de mercado de las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable. Para ello, la Administradora realiza una evaluación de medidas de sensibilidad del portafolio del Fondo teniendo en cuenta la duración y composición por plazo donde se determina la pérdida probable por movimiento de tasas entre 100 y 200 puntos básicos, tomando en cuenta la variación de un punto porcentual en las tasas de interés (manteniendo las demás variables constantes). Los efectos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de US\$128,501 y US\$684,550, respectivamente, de ganancia o pérdida, no son materiales considerando la composición del portafolio.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo mantiene una posición en fondos de inversión abiertos denominados en US\$ cuyo valor cuota oscila entre US\$107.804051 y US\$1,551.748345 y en 2021 era de US\$104.985855. El riesgo de precio no es relevante para esas cuotas ya que no se negocian en mercados activos, sino que su valor depende de índices de precios. Las mismas han apreciado su valor hasta en un 3.5% durante el año.

#### **3.1.2 Riesgo de liquidez**

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

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

El Reglamento Interno permite un endeudamiento temporal con la finalidad de atender su plan de negocios y llevar a cabo su estrategia de inversión. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se requirió endeudamiento financiero.

De acuerdo con la naturaleza de las operaciones del Fondo, no existen pasivos financieros con vencimiento mayor a 90 días, excepto por los depósitos de arrendamientos por pagar, los cuales mantiene el vencimiento del contrato de arrendamiento.

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

### 31 de diciembre de 2022

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos	Más de seis meses
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	84,078	(84,078)	(84,078)	-
Depósitos de arrendamientos por pagar	244,562	(244,562)	-	(244,562)
	<u>328,640</u>	<u>(328,640)</u>	<u>(84,078)</u>	<u>(244,562)</u>

### 31 de diciembre de 2021

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos	Más de seis meses
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	7,291	(7,291)	(7,291)	-
Depósitos de arrendamientos por pagar	46,060	(46,060)	-	(46,060)
	<u>53,351</u>	<u>(53,351)</u>	<u>(7,291)</u>	<u>(46,060)</u>

### 3.1.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero y que se traduzca en una pérdida financiera para el Fondo. Al 31 de diciembre de 2022, no existe una concentración importante de riesgo crediticio. La principal concentración de riesgo crediticio a la que está expuesto el Fondo corresponde a cuotas de participación en fondos de inversión abiertos, adicionalmente, en 2021 correspondía a inversiones en títulos valores de Bonos del Gobierno Dominicano emitidos por el Ministerio de Hacienda.

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

El Fondo mide el riesgo y las pérdidas crediticias esperadas utilizando supuestos sobre el riesgo de incumplimiento y tasas de pérdida esperada. La Administradora del Fondo considera todo el análisis histórico como la información prospectiva al determinar cualquier pérdida crediticia esperada. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, todo efectivo y las inversiones del portafolio del Fondo se mantienen en entidades con calificación dentro de los parámetros internos de riesgo.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

Los valores de oferta pública en los cuales invierta el Fondo deberán estar inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana y ser negociados a través de un mecanismo centralizado de negociación. Con el fin de mitigar este riesgo, el Fondo sólo puede invertir en títulos de emisiones aprobados en su prospecto y reglamento. La duración promedio del portafolio de inversiones es de 4,030 días.

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

## Calificación crediticia de los activos financieros

La calificación crediticia de los activos financieros que no están vencidos ni deteriorados puede ser evaluada por referencia a la calificación de crédito de los emisores, según se muestra a continuación:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)</u>		
Calificación crediticia local a corto plazo – Fitch F1+	-	741,492
Calificación crediticia local a corto plazo - Feller C-1+	983,370	-
<u>Inversiones en fondos de inversión (Nota 5)</u>		
Calificación crediticia a largo plazo -Feller A-	35,648	-
Sin calificación crediticia (a)	<u>268,698</u>	<u>574,158</u>
	<u>304,346</u>	<u>574,158</u>
<u>Inversiones en títulos valores (Nota 5)</u>		
Calificación crediticia local a largo plazo -Feller A+	180,306	-
Sin calificación crediticia (b)	-	6,191,861
	<u>180,306</u>	<u>6,191,861</u>
Cuentas por cobrar Sin calificación crediticia (c)	46,846	-
	<u>1,514,868</u>	<u>7,507,511</u>

- (a) Corresponden a inversiones en cuotas de participación en fondos abiertos los cuales tienen un perfil general de riesgo bajo, considerando que los activos subyacentes de estos fondos están principalmente invertidos en certificados de depósito, valores de deuda de renta fija nacional de oferta pública, emitidos en el mercado local por el gobierno o emisores privados con riesgo soberano o riesgo bajo.
- (b) Corresponde a inversiones en instrumentos financieros asociado al riesgo país (riesgo soberano).
- (c) Corresponde a las cuotas por arrendamientos y mantenimientos pendientes de cobro a los inquilinos.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

---

## **3.2 Administración de los activos netos del Fondo**

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

## **3.3 Valor razonable de los instrumentos financieros y de la propiedad de inversión**

### **3.3.1 Instrumentos financieros medidos a valor razonable**

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

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

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

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

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

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

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2022  
(Valores en US\$)

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

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

	2022		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros			
Inversiones en fondos de inversión	304,346	-	-
Inversiones en títulos valores	180,306	-	-
	<u>484,652</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	2021		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros			
Inversiones en fondos de inversión	574,158	-	-
Inversiones en títulos valores	6,191,861	-	-
	<u>6,766,019</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 no ocurrieron transferencias de inversiones de un nivel a otro.

### 3.3.2 Valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión es basado en una valoración realizada por tasadores independientes que poseen una licencia de tasación reconocida y tienen experiencia en la tasación de propiedades similares, se considera su valor razonable. La clasificación de las propiedades de inversión en Nivel 1 ó Nivel 3 se definen en base a lo indicado en la política 3.3.1 de instrumentos financieros medidos a valor razonable, en base al método de valoración utilizado por el tasador independiente. Ver en la Nota 6.

### 3.3.3 Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

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

	2022	
	Valor en libros	Valor razonable
<u>Activos financieros</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	983,370	983,370
Cuentas por cobrar	46,846	46,846
	<u>1,030,216</u>	<u>1,030,216</u>

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2022  
(Valores en US\$)

	2022	
	Valor en libros	Valor razonable
<u>Pasivos financieros</u>		
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	84,078	84,078
Depósitos de arrendamientos por pagar	244,562	244,562
	<u>328,640</u>	<u>328,640</u>
	2021	
	Valor en libros	Valor razonable
<u>Activos financieros</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	741,492	741,492
<u>Pasivos financieros</u>		
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	7,291	7,291
Depósitos de arrendamientos por pagar	46,060	46,060
	<u>53,351</u>	<u>53,351</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo, las acumulaciones y otras cuentas por pagar y el depósito de arrendamiento por pagar se registran al costo amortizado y sus valores en libros son una aproximación razonable del valor razonable.

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2022	2021
En bancos	3,908	741,492
Certificados de depósitos, a tasa de interés anual de 5.75%	979,462	-
	<u>983,370</u>	<u>741,492</u>

#### 5. Inversiones

31 de diciembre de 2022

Tipo de Inversión	Emisor	Monto	Tasa de Interés Promedio Ponderada	Vencimiento
<b>A valor razonable con cambios a través de resultados</b>				
Fondos de inversión	Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel-Dólares	266,773	2.68%	Indefinido
Fondos de inversión	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	1,925	2.22%	Indefinido
Fondos de inversión	JMMB Mercado de Dinero en Dólares	<u>35,648</u>	3.37%	Indefinido
Total de inversiones en fondos de inversión a valor razonable con cambios a través de resultados		<u>304,346</u>		



# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2022  
(Valores en US\$)

## 31 de diciembre de 2022

Tipo de Inversión	Emisor	Monto	Tasa de Interés Promedio Ponderada	Vencimiento
<b>A valor razonable con cambios a través de otro resultado integral</b>				
Bonos corporativos	Empresa Generadora de Electricidad ITABO S. A.	178,880	4.56%	2031-2032
Rendimientos por cobrar		<u>1,426</u>		
Total de inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales		<u>180,306</u>		
Total de inversiones		<u><u>484,652</u></u>		

## 31 de diciembre de 2021

Tipo de Inversión	Emisor	Monto	Tasa de Interés Promedio Ponderada	Vencimiento
<b>A valor razonable con cambios a través de resultado</b>				
Fondos de inversión	Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel-Dólares	<u>574,158</u>	1.29%	Indefinido
<b>A valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales</b>				
Bonos del Gobierno Dominicano	Ministerio de Hacienda	6,071,396	6.74%	2026-2040
Rendimientos por cobrar		<u>120,465</u>		
Total de inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales		<u>6,191,861</u>		
Total de inversiones		<u><u>6,766,019</u></u>		

## 6. Propiedades de inversión

	2022	2021
<u>Naves industriales adyacentes a zonas metropolitanas</u>		
Saldo inicial a valor razonable al 1 de enero	2,829,000	-
Adquisición de propiedad de inversión (a)	8,895,561	2,829,000
Ajuste del valor razonable	<u>408,907</u>	<u>-</u>
Saldo a valor razonable al 31 de diciembre	<u>12,133,468</u>	<u>2,829,000</u>
<u>Plaza comercial en zona metropolitana</u>		
Adquisición de propiedad de inversión y saldo a valor razonable al 31 de diciembre	<u>7,700,000</u>	<u>-</u>
Total de propiedades de inversión a valor razonable	<u><u>19,833,468</u></u>	<u><u>2,829,000</u></u>

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

- (a) El Fondo posee una propiedad de inversión por US\$4,175,000 que está en proceso de transferencia de titularidad, la cual ha sido reconocida dado que representa la cesión por parte del propietario de los derechos a percibir los ingresos por arrendamiento.

Las valoraciones son realizadas por tasadores que podrán considerar el uso de varios métodos universalmente conocidos y aceptados para valorar las propiedades de inversión que posee el Fondo como pueden ser el método de mercado y/o de homologación para terrenos y de costo para edificaciones y/o mejoras, método de valor de mercado y método de la renta o ingreso.

Mediante el método de mercado el tasador toma y analiza muestras de terrenos comparables ofrecidos en venta y/o vendidos en zonas aledañas a la propiedad de inversión evaluada. Las edificaciones o mejoras evaluadas a través del método del costo son sometidas a un análisis de costos de construcción basados en las características y/o materiales que posee cada inmueble para determinar su costo de reposición. A través del método de valor de mercado, en adición al análisis de muestras comparables, el tasador toma en consideración diversos elementos que inciden en el valor de la propiedad como son: oferta y demanda de la zona, balance entre el valor del terreno y la edificación, condiciones económicas, políticas y sociales del entorno. Para el método de la renta o ingreso el tasador determina el mayor y mejor uso del inmueble, siempre que el uso actual o uso probable sea físicamente posible, esté legalmente permitido, sea económicamente viable y logre máxima productividad. Este método del ingreso capitaliza la renta neta del flujo de alquiler generado por el inmueble aplicando una tasa inmobiliaria y agregando el valor del terreno.

El portafolio inmobiliario del Fondo incluye naves logísticas y/o industriales ubicadas en zonas económicamente activas adyacentes a zonas metropolitanas y locales comerciales ubicados en zona metropolitana de alta densidad y crecimiento poblacional.

El valor razonable de dichas propiedades de inversión que posee el Fondo refleja la ponderación del flujo de alquiler que generan las mismas, su costo de reposición y su valor de mercado basado en ofertas y transacciones de propiedades comparables.

<b>Propiedades de inversión</b>	<b>Valor</b>	<b>Método utilizado</b>
		Enfoque comprativo terreno y costo reposición edificaciones
Nave I Parque Empresarial SEIN, (ubicada en Bajos de Haina, Provincia San Cristóbal)	2,955,985	
Nave II Parque Empresarial SEIN, (ubicada en Bajos de Haina, Provincia San Cristóbal)	5,002,483	Valor de mercado
Nave Parque Duarte (ubicada en Parque Industrial Duarte, Provincia Sto. Dgo.)	4,175,000	Valor de mercado (Costo adquisición)
Plaza City Centre San Isidro (ubicada en Santo Domingo Este)	<u>7,700,000</u>	Valor de mercado (Costo adquisición)
	<u>19,833,468</u>	

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2022  
(Valores en US\$)

<b>7. Otros activos</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Póliza de seguro	38,859	6,898
Otros	<u>7,283</u>	<u>-</u>
	<u>46,142</u>	<u>6,898</u>

## 8. Valor neto del Fondo

### *Aportes recibidos*

Al 31 de diciembre de 2022, los aportes en el Fondo están representados por 203,020 cuotas (2021:100,000) con un valor de US\$ 103.762377 (2021: US\$102.900576) equivalentes al valor neto del fondo de US\$21,065,838 (2021: US\$10,290,058). El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor de los activos netos entre el número de cuotas emitidas.

El valor nominal de las cuotas es de US\$100. El precio de suscripción de las cuotas colocadas en los tramos I y II fue igual a su valor nominal, las cuales fueron colocadas durante el periodo terminado al 31 de diciembre 2020.

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 se emitieron 103,020 cuotas de participación por un valor de US\$10,405,020.00 (incluyendo US\$103,020 de prima en colocación de cuota de participación).

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

	<b>Cuotas de participación</b>			
	<b>Autorizadas</b>		<b>Emitidas</b>	
	<b>Cantidad</b>	<b>Monto \$</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Monto \$</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>1,000,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>203,020</u>	<u>20,302,000</u>

	<b>Cuotas de participación</b>			
	<b>Autorizadas</b>		<b>Emitidas</b>	
	<b>Cantidad</b>	<b>Monto \$</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Monto \$</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>1,000,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>10,000,000</u>

### *Utilidad básica por cuota*

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo el resultado del período por el número promedio ponderado de cuotas de participación en emisión durante el período.

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2022, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Beneficios del año	1,103,078	339,174
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el año	<u>126,547</u>	<u>100,000</u>
Utilidad básica por cuota	<u>8.72</u>	<u>3.39</u>

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

(Valores en US\$)

---

## *Dividendos declarados y pagados*

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre 2022, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por US\$496,869 (2021: US\$292,000) los cuales fueron pagados en efectivo. Los dividendos declarados por cuota fueron entre US\$1.00 y US\$1.25 (2021: US\$0.82 y US\$1.10) y fueron pagados trimestralmente.

## **9. Compromisos**

### Servicios establecidos por ley

De acuerdo con la Ley No. 249-17 que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, las bolsas de valores están autorizadas a cobrar una comisión por los gastos incurridos en el mantenimiento, mejoras y ampliaciones de las emisiones registradas. En el reglamento interno del Fondo se contempla el porcentaje de 0.003% mensual a ser pagado a la BVRD de acuerdo al tarifario ofrecido por ésta. El gasto por este concepto ascendió a US\$4,616 (2021: US\$3,600) y se presenta como comisiones por registro y mantenimiento de emisión en el estado de resultados y otros resultados integrales.

De acuerdo con la Ley No. 249-17, el Fondo tiene la obligación de contratar los servicios de CEVALDOM. En el reglamento interno del Fondo contempla el pago por el concepto de mantenimiento de emisión de un 0.0063% por el monto de custodia, los cuales ascendieron a US\$2,508 (2021: US\$5,517) y se presentan como comisiones por custodia y operaciones bursátiles, en el estado de resultados y otros resultados integrales. Adicionalmente, el reglamento interno del Fondo contempla el pago por concepto de comisión de pago de dividendos de 0.05% del monto a pagar. El gasto por este concepto ascendió a US\$248 (2021: US\$146).

El Fondo tiene la obligación, según indica la Ley No. 249-17, de contratar los servicios de los representantes de la masa de aportantes. Su designación inicialmente es realizada por la Administradora mediante la suscripción del contrato con dicho representante. Representa a la masa de aportantes y actúa en defensa de los intereses de dichos aportantes. El Fondo contrata los servicios de la firma Salas Piantini & Asociados, S. R. L. El gasto por este concepto fue de US\$5,499 (2021: US\$5,605) y se presenta como honorarios por servicios profesionales en el estado de resultados y otros resultados integrales.

### Arrendamiento - el Fondo como arrendador

Las propiedades de inversión están arrendadas bajo la modalidad de arrendamiento operativo, ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes de la propiedad de los activos.

Los arrendamientos son por periodos de tiempo que oscilan entre 4 a 10 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario. Las renovaciones pueden ser tanto por el plazo inicial de los contratos, como por plazos distintos al plazo original.

Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos, establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos, se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos y en otros en base a la variación en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos.

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2022  
(Valores en US\$)

---

Algunos contratos de arrendamiento tienen la opción de ser cancelados anticipadamente previo a la fecha de vencimiento mediante notificación con un periodo de antelación mínimo que oscila entre 60 y 90 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato. Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas entre los primeros cinco a quince días de cada mes calendario y varía por cada contrato. Los ingresos por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamientos ascendieron a US\$683,626 (2021: US\$138,180).

De igual forma, en ciertos contratos de arrendamiento, se establece que, para mantener en condiciones óptimas las instalaciones físicas de la propiedad de inversión, se le estará facturando los mantenimientos al arrendatario. De acuerdo con lo indicado en dichos contratos de arrendamiento, los mantenimientos se incluyen a partir del primer año de vigencia del plazo inicial. Los pagos por mantenimiento aumentan anualmente en porcentajes específicos y otros según adaptaciones consideradas por el propietario. Los ingresos provenientes por mantenimiento a las propiedades de inversión ascendieron a US\$56,081 (2021: US\$9,870) y el gasto por concepto de mantenimiento de las propiedades de inversión a US\$84,505 (2021: US\$11,648).

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2022, son como sigue:

Menos de un año	1,822,251
De uno a dos años	1,833,149
De dos a tres años	1,329,942
De tres a cuatro años	1,024,300
De cuatro a cinco años	628,424
Más de cinco años	1,070,131
	<u>7,708,197</u>

## 10. Información por segmento

La Administradora del Fondo realiza la asignación de recursos en nombre del Fondo. El Fondo ha determinado el segmento operativo basado en los reportes revisados por éste, los cuales son utilizados para la toma de decisiones estratégicas.

La Administradora del Fondo es responsable por todo el portafolio y la administración de la propiedad de inversión del Fondo y considera el negocio como un único segmento de operación. La asignación de activos está basada en una única estrategia de inversiones integrada, y el desempeño del Fondo es evaluado sobre una base total.

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

Durante el período no hubo cambios en el segmento.

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

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