

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros
31 de diciembre de 2021

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Índice
31 de diciembre de 2021

	Página(s)
Informe de los Auditores Independientes	1-4
Estados Financieros	
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados y otros resultados integrales	6
Estado de cambios en el valor neto del Fondo	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-24



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 2021, 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 2021;
- 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.



A los Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I
y la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (SAFI-BHD)
Página 2

Asuntos clave de la auditoría

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

Asuntos clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<u>Valuación de activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales</u>	Nuestros procedimientos de auditoría sobre los activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales incluyeron:
<p>El Fondo mantiene inversiones medidas a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales que ascienden a US\$6.2 millones al 31 de diciembre de 2021 que representa el 60% de los activos, por lo tanto, es un área énfasis para la auditoría.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Comparamos los precios asignados por el Fondo para el registro de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales con los precios al 31 de diciembre de 2021 determinados por la proveedora de precios.
<p>El Fondo utiliza los servicios de una proveedora de precios externa autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana para la determinación del valor razonable de estos activos financieros, que considera datos observables disponibles en el mercado, tomando como referencia los precios de transacciones recientes y cuando no se tiene disponible un precio provisto, considera los últimos precios conocidos para instrumentos similares. Cuando no existen transacciones suficientes para asignar el valor razonable, aplica técnicas de valor presente utilizando curvas de tasa de rendimiento del mismo título o títulos comparables.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Obtuvimos confirmación sobre el valor facial de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales, que es la base a la cual se le aplican los precios del mercado.- Verificamos la clasificación del nivel de jerarquía de valor razonable de los activos financieros medidos a valor razonable y las revelaciones realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.
<p><i>(Ver más detalle en notas 2.5.1, 3.3.1 y 4 a los estados financieros).</i></p>	

Otra información

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- 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.

The signature of PricewaterhouseCoopers is written in a cursive, black ink font.

No. de registro en la SIV: SVAE-006

23 de abril de 2022

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2021
(Valores en US\$)

	Nota	2021	2020
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo		741,492	50,051
Inversiones en fondos de inversión- a valor razonable con cambios a través de resultados	4	574,158	-
Inversiones en títulos valores – a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales	4	<u>6,191,861</u>	<u>10,282,005</u>
Total activos corrientes		<u>7,507,511</u>	<u>10,332,056</u>
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	3.3.2	2,829,000	-
Otros activos		<u>6,898</u>	<u>3,664</u>
Total activos no corrientes		<u>2,835,898</u>	<u>3,664</u>
Total activos		<u>10,343,409</u>	<u>10,335,720</u>
Pasivos			
Pasivo corriente			
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		<u>7,291</u>	<u>10,155</u>
Pasivo no corriente			
Depósito de arrendamiento por pagar	6	<u>46,060</u>	<u>-</u>
Total pasivos		<u>53,351</u>	<u>10,155</u>
Valor neto del Fondo			
Aportes recibidos	5	10,000,000	10,000,000
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales		239,015	321,696
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>51,043</u>	<u>3,869</u>
Total valor neto del Fondo		<u>10,290,058</u>	<u>10,325,565</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>10,343,409</u>	<u>10,335,720</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

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

	Nota	Año terminado el 31 de diciembre de 2021	Período de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2020
Ingresos			
Ingreso por arrendamiento	6	138,180	-
Ingreso por mantenimiento de propiedad arrendada	6	9,870	-
Cambios en el valor razonable de las inversiones en fondos de inversión – a valor razonable a través de resultados		3,608	-
Intereses provenientes de inversiones en títulos valores – a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales		331,493	34,414
Ganancia realizada en el valor razonable de las inversiones en títulos valores – con cambios a través de otros resultados integrales		70,557	129
Intereses provenientes de efectivo		124	386
		<u>553,832</u>	<u>34,929</u>
Gastos			
Comisión por administración	2.8.3	(142,663)	-
Honorarios por servicios profesionales	6	(33,038)	(6,490)
Comisiones por custodia y operaciones bursátiles	6	(7,310)	(1,687)
Comisión por colocación de cuotas		-	(15,000)
Comisión por registro y mantenimiento de emisión	6	(6,967)	(7,869)
Mantenimiento y supervisión		(3,142)	-
Mantenimiento de propiedad de inversión	6	(11,648)	-
Otros		(9,890)	(14)
		<u>(214,658)</u>	<u>(31,060)</u>
Resultado neto		<u>339,174</u>	<u>3,869</u>
Otros resultados integrales			
Ganancia con impacto directo en los activos netos – partidas que podrían ser reclasificadas a resultados			
Ganancia no realizada por cambios en el valor razonable de las inversiones en títulos valores – a través de otros resultados integrales		35,859	324,383
Transferencias a resultados de cambios en el valor razonable de las inversiones en títulos valores – a través de otros resultados integrales al momento de la venta		(118,540)	(2,687)
		<u>(82,681)</u>	<u>321,696</u>
Total de otros resultados integrales del período		<u>256,493</u>	<u>325,565</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Estado de cambios en el valor neto del Fondo

Año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Valores en US\$)

	Aportes recibidos	Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales	Rendimientos pendientes de distribuir	Total
Aportes recibidos en el período	10,000,000	-	-	10,000,000
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales	-	321,696	-	321,696
Resultado neto	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,869</u>	<u>3,869</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10,000,000	321,696	3,869	10,325,565
Dividendos pagados	-	-	(292,000)	(292,000)
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales	-	(82,681)	-	(82,681)
Resultado neto	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>339,174</u>	<u>339,174</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>10,000,000</u>	<u>239,015</u>	<u>51,043</u>	<u>10,290,058</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\$)

	Año terminado el 31 de diciembre de 2021	Período de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Resultado neto	339,174	3,869
Ajustes para conciliar el resultado neto del período con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		
Ingresos por intereses provenientes de inversiones en títulos valores – a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales	(331,493)	(34,414)
Cambios en activos y pasivos		
Aumento de inversiones en títulos valores – a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales, excluyendo rendimientos por cobrar	3,975,240	(9,960,695)
Aumento de inversiones en fondos de inversión – a valor razonable con cambios a través de resultados	(574,158)	
Intereses provenientes de efectivo	(124)	-
Depósitos recibidos de arrendamientos	46,060	-
Adquisición de propiedad de inversión	(2,829,000)	-
Otros activos	(3,234)	(3,664)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	(2,864)	10,155
Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación	619,601	(9,984,749)
Intereses cobrados	363,840	34,800
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	983,441	(9,949,949)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Dividendos pagados	(292,000)	-
Aportes recibidos	-	10,000,000
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento	(292,000)	10,000,000
Aumento neto del efectivo	691,441	50,051
Efectivo al inicio del año	50,051	-
Efectivo al final del año	741,492	50,051

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(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 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 2022.

2. Principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación.

2.1 Base de presentación

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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Valores en US\$)

La preparación de estados financieros de conformidad con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración del Fondo ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del mismo. En la sección 2.10 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.

Este es el segundo período de operaciones del Fondo, por tanto, el estado de resultados y otros resultados integrales, el estado de cambios en el valor neto del Fondo y el estado de flujos de efectivo se presentan por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 y por el periodo de dos meses terminado al 31 de diciembre de 2020.

2.2 Nuevas normas y enmiendas

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Fondo. No se espera que estas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto material para el Fondo en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

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.

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.

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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Valores en US\$)

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 2021 y 2020, 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 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 las que existe evidencia de un comportamiento reciente de toma de ganancia a corto plazo.

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

(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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Valores en US\$)

(iii) Medición

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

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

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

(iv) Deterioro

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

2.5.2 Pasivos financieros

(i) Reconocimiento y baja

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

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

Los pasivos financieros del Fondo se componen de:

Acumulaciones y otras cuentas por pagar

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

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 corrientes 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 financieros 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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Valores en US\$)

2.6 Propiedad de inversión

La propiedad de inversión corresponde a un bien inmueble mantenido 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.

La propiedad de inversión se medirá 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 será realizada por un profesional tasador externo calificado para todas sus propiedades de inversión al menos una vez al año.

El importe en libros de la propiedad 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 periodo 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.

2.8 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.8.1 Ingreso por arrendamiento y mantenimiento

El ingreso por arrendamiento y mantenimiento de la propiedad de inversión se miden 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 cambio 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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2021
(Valores en US\$)

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 2021 el porcentaje de comisión del Fondo es fue de un 1.50%, los gastos por comisiones de administración ascendieron a US\$142,663 de los cuales se mantienen 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 realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto sobre la Renta, a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

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. 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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Valores en US\$)

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 la propiedad de inversión

El costo de adquisición de la propiedad de inversión del Fondo adquirida, se considera su valor razonable, el cual está basado en una valoración realizada por tasador independiente que poseen una licencia de tasación reconocida y tienen experiencia reciente en la tasación de propiedades similares.

Moneda funcional

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

2.11 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.

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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Valores en US\$)

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 2021 y 2020.

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 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 2021 y 2020 de US\$684,550 y US\$986,644, respectivamente, de ganancia o pérdida, no son materiales considerando la composición del portafolio.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo mantiene una posición en fondos de inversión abiertos denominados en US\$ cuyo valor cuota es 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 1.29% 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.

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 2021 y durante el periodo de dos meses al 31 de diciembre del 2020 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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2021
(Valores en US\$)

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

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>

31 de diciembre de 2020

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

3.1.3 Riesgo de crédito

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

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

El Fondo mide el riesgo 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 2021 y 2020, todo efectivo y las inversiones del portafolio del Fondo tienen una calificación mínima de triple B o su equivalente para el corto plazo y de triple A o su equivalente en el largo plazo.

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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Valores en US\$)

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:

	2021	2020
<u>Efectivo</u>		
Calificación crediticia local a corto plazo – Fitch F1+	741,492	50,051
Inversiones en fondos de inversión Sin calificación crediticia (a) (Nota 4)	574,158	-
<u>Inversiones en títulos valores</u>		
Sin calificación crediticia (b) (Nota 4)	<u>6,191,861</u>	<u>10,282,005</u>
	<u>7,507,511</u>	<u>10,332,056</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).

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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2021
(Valores en US\$)

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y el periodo de dos meses terminado el 31 de diciembre de 2020 no ocurrieron transferencias de inversiones de un nivel a otro.

3.3.2 Propiedad de inversión

El costo de adquisición de la propiedad de inversión del Fondo correspondiente Nave Industrial ubicada en el Sector El Carril, Haina San Cristóbal asciende a US\$2,829,000, basado en una tasación independiente, se considera su valor razonable y se clasifica en el Nivel 2.

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:

	2021	
	Valor en libros	Valor razonable
<u>Activos financieros</u>		
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
	53,351	53,351
	2020	
	Valor en libros	Valor razonable
<u>Activos financieros</u>		
Efectivo	50,051	50,051
<u>Pasivos financieros</u>		
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	10,155	10,155

El 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. Inversiones

31 de diciembre de 2021

Tipo de Inversión	Emisor	Monto	Tasa de Interés Promedio Ponderada	Vencimiento
A valor razonable con cambios a través de resultado				
Fondos de inversión	Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel-Dólares	574,158	1.29%	Indefinido

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2021
(Valores en US\$)

31 de diciembre de 2021

Tipo de Inversión	Emisor	Monto	Tasa de Interés Promedio Ponderada	Vencimiento
A valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales				
Bonos del Gobierno Dominicano	Ministerio de Hacienda	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>6,766,019</u>		

31 de diciembre de 2020

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

5. Valor neto del Fondo

Aportes

El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor de los activos netos entre el número de cuotas emitidas. Al 31 de diciembre de 2021 los aportes están representados por 100,000 (2020: 100,000) cuotas con un valor cuota de US\$102.900576 (2020: US\$103.255652) equivalentes al valor neto del fondo de US\$10,290,058 (2020: US\$10,325,565).

El valor nominal de las cuotas al primer día de colocación fue de US\$100. El precio de suscripción para el primer día de colocación fue igual al valor nominal y para los días posteriores es igual al valor cuota, el cual varía acorde con los rendimientos de las inversiones realizadas y los gastos en los que incurra el Fondo.

Dividendos declarados y pagados

El Fondo declaró dividendos a sus aportantes por US\$292,000 los cuales fueron pagados en efectivo. Los dividendos declarados por cuota fueron de entre US\$0.82 y US\$1.10 y fueron pagados trimestralmente.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Valores en US\$)

6. Compromisos

Servicios establecidos por ley

De acuerdo con la Ley No. 249-17 que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, las bolsas de valores están autorizadas a cobrar una comisión por los gastos incurridos en el mantenimiento, mejoras y ampliaciones de las emisiones registradas. En el reglamento interno del Fondo se contempla el porcentaje de 0.003% mensual a ser pagado a la BVRD de acuerdo al tarifario ofrecido por ésta. El gasto por este concepto ascendió a US\$3,600 (2020: US\$560) 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\$5,517 (2020: US\$790) y se presentan como comisión 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. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el gasto por este concepto ascendió a 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\$5,605 y se presenta como honorarios profesionales en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Arrendamiento - el Fondo como arrendador

El Fondo mantiene un contrato de arrendamiento con la empresa NYPRO DR, LLC con vencimiento de tres años y ocho meses. El contrato de arrendamiento tiene cláusula que indica que se podrá renovar, los términos y condiciones de renovación deberán ser negociados de común acuerdo entre las partes. Los términos del contrato incluyen incremento del arrendamiento a partir del primer año de vigencia del plazo inicial y de manera anual de un 2% anual con relación al monto de la renta básica del año anterior.

Al 31 de diciembre 2021 los ingresos por arrendamiento derivados de este contrato ascendieron a US\$138,180.

De igual forma en el contrato de arrendamiento se establece que para mantener en condiciones óptimas las instalaciones físicas de la propiedad de inversión se le estará facturando el mantenimiento al arrendatario. De acuerdo con lo indicado en el contrato de arrendamiento se incluye a partir del primer año de vigencia del plazo inicial y de un 2% anual con relación al monto del año anterior.

Al 31 de diciembre 2021 los ingresos provenientes por mantenimiento a la propiedad de inversión ascendieron a US\$9,870 y el gasto por concepto de mantenimiento propiedad de inversión a US\$11,648.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Valores en US\$)

7. Información por segmento

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

La Administradora del Fondo es responsable por todo el portafolio 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 medición de las NIIF.

Durante el período no hubo cambios en el segmento.

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

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

8. Impacto de la pandemia COVID-19

Como resultado de la pandemia COVID-19 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, no se vieron impactados negativamente los flujos de efectivo, situación financiera y/o desempeño del Fondo.

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

La Administradora en las estrategias y metas del Fondo incluye en su definición, implementación y monitoreo abordar los efectos del COVID-19. Los riesgos relacionados están siendo evaluados permanentemente y se han tomado las medidas necesarias para mitigar dichos riesgos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

(Valores en US\$)

9. Hecho posterior

Desde inicios de 2022 se evidencia un impacto del aumento de las tasas de interés del mercado, en el contexto de la recuperación económica post-COVID, impactando los portafolios de inversión que se miden a valor razonable. La SIMV el 11 de abril de 2022 emitió la Resolución R-NE-SIMV-2022-04-MV que establece medidas transitorias para mitigar el impacto durante el 2022 de los cambios en el valor razonable del portafolio de inversiones para los fondos cerrados y abiertos, además incluye aclaratorias de la Resolución R-NE-SIMV-2022-01-MV del 30 de marzo de 2022 que establece las medidas transitorias para los intermediarios de valores y los fondos de inversión abiertos. Estas resoluciones tienen una vigencia de hasta seis meses contados a partir del 31 de marzo de 2022, revisable para derogación o extensión, y contempla entre otros aspectos:

- Autorizar a las sociedades administradoras de fondos de inversión la reclasificación de los valores de renta fija con calificación de grado de inversión registradas en el portafolio medido a valor razonable con cambios en resultados al portafolio de costo amortizado por el monto equivalente hasta el 30% del total del portafolio de los fondos de inversión cerrados y abiertos que administren, sin considerar el vencimiento del instrumento.
- Los valores de renta fija reclasificados no se podrán negociar y podrán ser retornados al portafolio de origen para su comercialización durante la vigencia de la resolución con previa autorización de la SIMV.
- La resolución debe aplicarse en cumplimiento a las políticas de inversión y diversificación establecidas en el Reglamento de Interno de cada fondo.