

Memoria anual 2023

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo BHD Fondos I



ADMINISTRADO POR:  
SOCIEDAD ADMINISTRADORA  
DE FONDOS DE INVERSIÓN  
BHD FONDOS, S. A.

## Contenido

Declaración de responsabilidades .....	3
Acerca del Fondo Cerrado Inmobiliario .....	4
Datos generales del fondo .....	4
i. <b>Denominación</b> .....	4
ii. <b>Objetivo de inversión</b> .....	4
iii. <b>Datos relativos a su inscripción en el Registro y otros datos del fondo</b> .....	4
iv. <b>Relación de los miembros del Comité de Inversiones</b> .....	5
v. <b>Representante de la Masa de Aportantes</b> .....	6
vi. <b>Datos relativos a los asesores de inversión</b> .....	6
vii. <b>Datos referidos al Custodio</b> .....	6
viii. <b>Política de distribución de dividendos del fondo</b> .....	7
Descripción de las operaciones del fondo durante el ejercicio 2023 .....	7
i. <b>Excesos de inversión e inversiones no previstas en la política de inversiones</b> .....	7
ii. <b>Duración fuera de los límites establecidos en el reglamento interno</b> .....	7
iii. <b>Hechos importantes ocurridos en el fondo</b> .....	7
iv. <b>Análisis y evolución de las operaciones del fondo</b> .....	8
v. <b>Cuadro de las cotizaciones mensuales de la cuota del fondo</b> .....	9
vi. <b>Indicar las contingencias, como deudas tributarias u otros que se encuentren en procedimiento contencioso y que puedan afectar la situación financiera o resultados del fondo</b> .....	11
Acerca de la Sociedad Administradora .....	13
i. <b>Datos generales</b> .....	13
ii. <b>Principales indicadores financieros de la Sociedad Administradora</b> .....	15
Hechos relevantes .....	16
Anexo I .....	18
i. <b>Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros del Fondo</b> .....	18

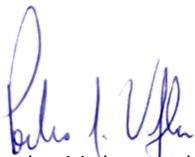
## Declaración de responsabilidades

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo BHD Fondos I durante el año 2023.

Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a la normativa del Mercado de Valores.



Gabriel Tineo  
Gerente General



Pedro Valenzuela  
Administrador FIC  
Inmobiliario BHD Fondos I



Pamela Lizardo  
Gerente de Riesgos y Control Interno

## Acerca del Fondo Cerrado Inmobiliario

### Datos generales del fondo

#### i. Denominación

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo BHD Fondos I

#### ii. Objetivo de inversión

El objeto del Fondo es invertir en valores representativos de deuda y valores representativos de capital no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios y fideicomisos domiciliadas en República Dominicana cuya actividad principal se concentre en cualquier sector económico, a excepción del sector financiero, para la generación de ingresos y apreciación de capital a mediano y largo plazo. Las inversiones en valores representativos de capital deben permitirle al fondo tomar participación directa en el capital de las sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios y fideicomisos mencionadas en el presente párrafo.

Adicionalmente el fondo podrá invertir hasta un 40% de su portafolio en instrumentos financieros que pudieran ser depósitos a la vista o a plazo, cuentas corrientes y de ahorro en Entidades de Intermediación Financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión cerrados y abiertos, inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana, de acuerdo a lo establecido en la política de inversión del fondo.

El Fondo tiene una vigencia de 20 años contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo de la emisión única. La fecha de vencimiento del fondo es el 6 de junio del 2042.

#### iii. Datos relativos a su inscripción en el Registro y otros datos del fondo

- Autorizado mediante la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores emitida el nueve (9) de febrero de 2021.
- El Fondo inició sus operaciones el 1 de junio de 2022.

#### **SIVFIC-053**

Número de inscripción en el Registro del Mercado de Valores

#### **1-32-30716-1**

Número de inscripción en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC)

#### **1,000 USD valor nominal de la cuota**

Monto total de la emisión única hasta 300 millones USD. 11,000 (once mil) cuotas emitidas al 31 de diciembre de 2023.

#### **BBBfa (N)**

Calificación de riesgo otorgada por Feller Rate, en julio 2023.

Ver mayor detalle en el Informe de Calificación y en los informes trimestrales en [www.bhdfondos.com.do](http://www.bhdfondos.com.do).

**iv. Relación de los miembros del Comité de Inversiones**

Nombre	Posición en el Comité	Resumen de trayectoria profesional y académica
Hans Schulz	Presidente	<p>Posee una licenciatura en Economía y Administración de Empresas de Marburg University en Alemania y una maestría en Economía de Southern Illinois University en Estados Unidos.</p> <p>Posee más de 25 años de experiencia en el sector financiero en instituciones de desarrollo financiero multilaterales con enfoque en Latinoamérica y el Caribe. Ha ocupado importantes posiciones de liderazgo en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) llegando a dirigir las operaciones e inversiones de dicha institución en el sector privado.</p>
Jeffrey Johnson	Miembro	<p>Posee una licenciatura de Relaciones y Negocios Internacionales de University of Wisconsin en Estados Unidos.</p> <p>Posee más de 28 años de experiencia en asesoría de negocios para empresas y proyectos de diversos sectores económicos en Latinoamérica y el Caribe. Desarrolló gran parte de su carrera profesional en la empresa PwC, llegando a ocupar la posición de Socio de dicha firma en República Dominicana desde 2007 hasta 2017. Desde el 2018, dirige su propia firma de consultoría llamada GORICO Advisory Group.</p>
Guillermo David Mendez Saab	Miembro	<p>Posee más de 20 años de experiencia en estrategia, planificación y dirección de equipos dentro del sector financiero. Durante su carrera profesional ha desarrollado habilidades especializadas en liderar equipos y establecer políticas de gestión empresarial con el objetivo de maximizar los resultados de las instituciones en las cuales ha participado creando valor para sus accionistas. Se desempeña actualmente como Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de BHD International Bank en Panamá, empresa dedicada a la intermediación financiera con licencia Fiduciaria en operación, la cual es subsidiaria del Centro Financiero BHD, posición que ocupa desde 2007 siendo el máximo responsable del crecimiento del volumen de negocios de dicha empresa.</p> <p>Posee una licenciatura en Economía de la Universidad de los Andes en Bogotá, Colombia y una maestría en Administración de Riesgos (Risk Management) de la Universidad de Nueva York (NYU) en Nueva York, Estados Unidos.</p> <p>Forma parte del comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo BHD Fondos I desde Abril 2024.</p>

Nombre	Posición en el Comité	Resumen de trayectoria profesional y académica
Pedro José Valenzuela Esteva, Administrador del Fondo	Administrador del fondo, con voz, sin voto	Posee una licenciatura en Administración de Empresas obtenida en la Universidad Iberoamericana (UNIBE) y una Maestría en Negocios Internacionales obtenida en la escuela de negocios del Instituto de Empresa (IE Business School) en Madrid, España. Adicionalmente cuenta con una certificación emitida por el Decanato de Posgrado de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra en Administración de Portafolios y Fondos de Inversión.  Posee más de 10 años de experiencia en finanzas corporativas, presupuesto, planificación y desarrollo de negocios. Previo a su ingreso a BHD Fondos, se desempeñó como responsable de Planificación Financiera y Desarrollo de Negocios en el Grupo Abrisa (grupo controlador de Cap Cana, UNIBE, Sinercon, entre otras empresas).

**v. Representante de la Masa de Aportantes**

**SALAS, PIANTINI & ASOCIADOS, S. R. L.**, es una sociedad comercial debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. con el número 77323SD, inscrita en el Registro Nacional de contribuyentes (RNC) con el número 1-01-80789-1 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el número SVAE-015.

**vi. Datos relativos a los asesores de inversión**

No aplica

**vii. Datos referidos al Custodio**

La custodia de los valores que integran el portafolio del Fondo es realizada por CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A., entidad con la que se ha suscrito un Contrato de Servicios de Depósito para Administradoras de Fondos de Inversión, con plazo de duración indefinido.

CEVALDOM está inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SVDCV-001.



Tiene su domicilio en la calle Rafael Augusto Sánchez No. 86 esquina Freddy Prestol Castillo, Roble Corporate Center, Piso 3, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito nacional, República Dominicana. Teléfono: (809) 227-0100.

Página web: [www.cevaldom.com](http://www.cevaldom.com). E-mail: [servicioalcliente@cevaldom.com](mailto:servicioalcliente@cevaldom.com)

El proceso en detalle para la custodia de valores puede ser consultado en el Reglamento General de Cevaldom debidamente aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores a través de su página web en el link:

<https://www.cevaldom.com/regulations/documentos-internos>

### **viii. Política de distribución de dividendos del fondo**

Las ganancias provenientes de las operaciones del fondo serán distribuidas total o parcialmente entre sus aportantes, en forma de dividendos, si las hubiera. En caso de no generarse ganancias, el fondo no distribuirá dividendos a sus aportantes.

Las ganancias que pudiese generar el fondo provendrán de:

- Cobros percibidos mediante contratos de arrendamiento de los inmuebles adquiridos por el fondo
- Intereses percibidos por inversiones en activos financieros
- Ganancias de capital percibidas por las ventas de inmuebles adquiridos por el fondo que acumulen plusvalías
- Las ganancias que se consideren libres para distribución entre sus aportantes serán calculadas mediante la suma de las tres formas de generación de ganancias antes mencionadas menos los gastos incurridos por el fondo

El Comité de Inversiones tiene la potestad de decidir no distribuir la totalidad o parte de las ganancias y reinvertirlas en caso de requerirse realizar una mejora a cualquier inmueble que conforme el portafolio de inversiones del fondo, conforme a las disposiciones sobre mejoras establecidas en la normativa vigente. Cualquier decisión emanada del Comité de Inversiones sobre este particular, deberá ser informado como un Hecho Relevante.

Los dividendos serán pagados en dólares de los Estados Unidos de América y serán distribuidos entre los aportantes registrados en CEVALDOM como tenedores reales de las cuotas de participación del fondo, así como en el libro de aportantes llevado por la sociedad administradora, al cierre del día hábil anterior del día que se realice el pago efectivo de los dividendos.

Las ganancias generadas por el fondo serán pagadas en forma de dividendos a los aportantes de forma trimestral, 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). El pago se realizará dentro de los quince (15) días calendario posteriores al cierre trimestral, mediante crédito automático a la cuenta bancaria de los aportantes, designada por estos últimos, a través de CEVALDOM quien será el encargado de realizar dicha repartición de dividendos. En caso de que el día quince (15) calendario sea feriado o fin de semana, el pago podrá ser realizado el día hábil posterior a dicho día.

### Descripción de las operaciones del fondo durante el ejercicio 2023

#### **i. Excesos de inversión e inversiones no previstas en la política de inversiones**

No hubo excesos de inversión ni inversiones no previstas en la política de inversiones. Durante el ejercicio 2023 el fondo se encontraba en proceso de adecuación a la política de inversión y su portafolio estaba invertido de acuerdo a la normativa aplicable al fondo durante esta etapa.

#### **ii. Duración fuera de los límites establecidos en el reglamento interno**

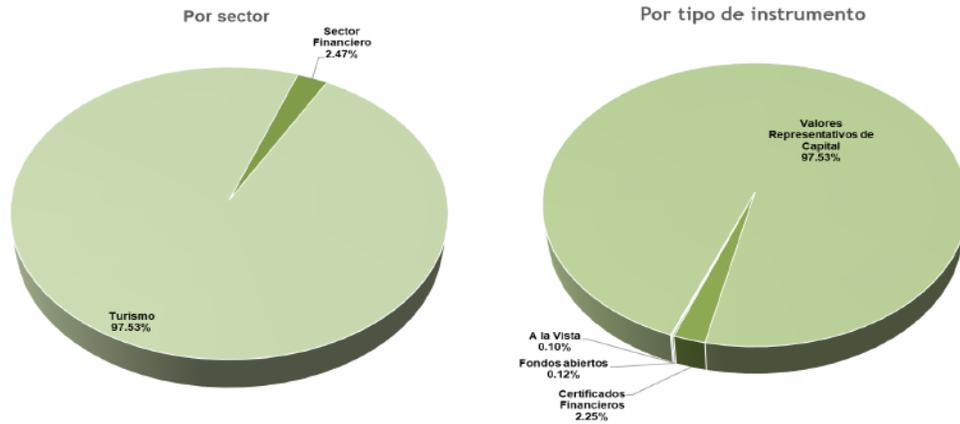
La duración se mantuvo dentro de los límites establecidos.

#### **iii. Hechos importantes ocurridos en el fondo**

Durante el 2023, fueron notificados las siguientes informaciones y eventos como hechos relevantes:

- Ratificación de la Calificación de Riesgo por Feller Rate
- Aviso de oferta pública como publicación de las colocaciones de las cuotas, inicio y terminación de los tramos de colocación.
- Publicación del aviso de convocatoria de la asamblea general de aportantes
- Informe del representante de la masa de aportantes
- No distribución de dividendos a los aportantes

### Resumen de la cartera al cierre del ejercicio 2023



Principales emisores	%
Valores representativos de capital	97.53%
Banco BHD S.A.	1.65%
Banco Reservas, S.A.	0.70%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>

Al 31 de diciembre de 2023, las inversiones del fondo en valores representativos de capital correspondían a 448,360 acciones preferentes equivalentes al 44.38% del capital social de Dom Hotels 2006, S.A.S. y 2,915,899 acciones preferentes equivalentes al 85% del capital social de Miches Land Development S.A.S

#### iv. Análisis y evolución de las operaciones del fondo

- Origen de los principales ingresos del fondo y gastos de mayor incidencia en los resultados del fondo

Los ingresos del fondo durante el periodo 2023 ascendieron a US\$ 1,180,702, derivados principalmente de intereses provenientes de las inversiones realizadas por el fondo en instrumentos de patrimonio.

Los gastos durante el ejercicio 2023 ascendieron a US\$ 486,495, siendo los de mayor incidencia la comisión de la sociedad administradora y los honorarios de servicios profesionales.

- b) Inversiones y operaciones del fondo realizadas teniendo como contraparte a las personas relacionadas a la sociedad administradora

Al 31 de diciembre 2023 el fondo mantenía un balance en cuentas de ahorros en Banco BHD US\$47,138 y una inversión en certificado de depósito por US\$740,757 la cual incluye los intereses devengados al cierre del periodo.

- c) Principales compromisos y obligaciones asumidos por el fondo frente a terceros

Servicio/Compromiso	Entidad
Auditoría Externa	PWC
Colocación de cuotas mercado primario	BHD Puesto de Bolsa
Calificación de riesgos	Feller Rate
Mecanismo centralizado de negociación	BVRD
Custodio de valores y agente de pago	Cevaldom
Representante de la Masa de Aportantes	Salas Piantini y Asociados
Supervisión programa de emisiones	SIMV

- d) Fechas en que se realizaron distribuciones de dividendos

Durante el ejercicio 2023, el Fondo no distribuyó dividendos a sus aportantes.

- e) Las variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del fondo

La República Dominicana no ha escapado a la situación de crisis sanitaria y económica mundial debido a la propagación del virus Covid-19. Adicionalmente, debido al conflicto en el este de Europa entre Rusia y Ucrania, se ha generado un ambiente de incertidumbre global. La evolución de dichos eventos pudiera generar un impacto adverso en los ingresos y gastos del fondo. No obstante, la sociedad administradora se encuentra operando de manera normal a pesar de la situación y está enfocada en conseguir los objetivos financieros y estratégicos del fondo.

**v. Cuadro de las cotizaciones mensuales de la cuota del fondo**

Incluir cuando corresponda, un cuadro de las cotizaciones mensuales de las cuotas del fondo, indicando la máxima, mínima, de apertura y de cierre, del ejercicio transcurrido.

Fecha	Nivel	Valor cuota (USD)
<b>Enero</b>	Mínimo	1,017.66
	Máximo	1,021.13

	Apertura	1,017.79
	Cierre	1,021.13
<b>Febrero</b>	Mínimo	1,021.25
	Máximo	1,024.58
	Apertura	1,021.25
	Cierre	1,024.58
<b>Marzo</b>	Mínimo	1,024.71
	Máximo	1,028.41
	Apertura	1,024.71
	Cierre	1,028.41
<b>Abril</b>	Mínimo	1,028.54
	Máximo	1,032.11
	Apertura	1,028.54
	Cierre	1,032.11
<b>Mayo</b>	Mínimo	1,032.23
	Máximo	1,035.91
	Apertura	1,032.23
	Cierre	1,035.91
<b>Junio</b>	Mínimo	1,036.03
	Máximo	1,039.32
	Apertura	1,036.03
	Cierre	1,039.32
<b>Julio</b>	Mínimo	1,039.44
	Máximo	1,043.11
	Apertura	1,039.44

	Cierre	1,043.11
<b>Agosto</b>	Mínimo	1,043.22
	Máximo	1,046.78
	Apertura	1,043.22
	Cierre	1,046.78
<b>Septiembre</b>	Mínimo	1,046.89
	Máximo	1,050.44
	Apertura	1,046.89
	Cierre	1,050.44
<b>Octubre</b>	Mínimo	1,050.57
	Máximo	1,053.85
	Apertura	1,050.57
	Cierre	1,053.85
<b>Noviembre</b>	Mínimo	1,053.89
	Máximo	1,056.69
	Apertura	1,053.89
	Cierre	1,056.69
<b>Diciembre</b>	Mínimo	1,056.79
	Máximo	1,059.29
	Apertura	1,056.79
	Cierre	1,059.23

**vi. Indicar las contingencias, como deudas tributarias u otros que se encuentren en procedimiento contencioso y que puedan afectar la situación financiera o resultados del fondo**

Al cierre del ejercicio 2023, no se presentó ninguna contingencia que pueda afectar la situación financiera o resultados del fondo.



*Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD  
Fondos, S. A.*

## Acerca de la Sociedad Administradora

### i. Datos generales

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (BHD Fondos),  
Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

Subsidiaria de Centro Financiero BHD, S. A., constituida el 18 de abril de 2012. Autorizada mediante la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores emitida el 9 de abril de 2013.

Capital Social Autorizado  
RD\$155,000,000  
Capital Social Suscrito y Pagado  
RD\$155,000,000

#### SIVAF-006

Número de inscripción en el Registro del Mercado de Valores

#### AAaf

Calificación de riesgo otorgada por Feller Rate en julio 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2023 y ratificada en julio 2023. Se sustenta en la adecuada gestión de las carteras en los meses de operaciones e indica que BHD Fondos posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.

Ver mayor detalle en el Informe de Calificación en [www.bhdfondos.com.do](http://www.bhdfondos.com.do).

#### 1-30-90241-2

Número de inscripción en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC)

**Domicilio social:** Torre BHD piso 9, Calle Luis F. Thomén, esquina Avenida Winston Churchill, Evaristo Morales, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

**Teléfono:** 809-243-5585.

### Otros fondos administrados por BHD Fondos al 31 de diciembre 2023

Nombre	No. de registro	Moneda	Patrimonio	No. Aportantes
Fondo Mutuo Renta Fija Nacional - BHD Liquidez	SIVFIA-003	DOP	9,707,363,433	8,559
Fondo Mutuo Renta Fija - BHD Plazo 30 Días	SIVFIA-014	DOP	2,991,553,283	3,673
Fondo Mutuo Renta Fija - BHD Plazo 90 Días	SIVFIA-028	DOP	815,376,785	569
Fondo Mutuo Renta Fija - BHD Tu Futuro	SIVFIA-040	DOP	283,516,756	99
Fondo Mutuo Renta Fija - BHD Plazo 30 Días Dólares	SIVFIA-013	USD	61,511,220	2447

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I	SIVFIC-046	USD	24,137,347	110
---	------------	-----	------------	-----

### Estructura accionaria

BHD Fondos forma parte de las empresas que conforman el Centro Financiero BHD, S. A.

Accionistas	Participación
Centro Financiero BHD, S. A., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-01-79136-5.	99.9999%
Luis E. Molina Achécar, dominicano, ejecutivo bancario, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.	0.0001%

### Principales empresas del Centro Financiero BHD, S.A. (CFBHD)

Empresa	Participación del CFBHD	Objeto social
Banco Múltiple BHD, S. A.	98.65%	Intermediación financiera.
BHD Puesto de Bolsa, S. A.	99.96%	Intermediación de valores de oferta pública conforme a la Ley del Mercado de Valores, bajo la modalidad de puesto de bolsa.
Administradora de Fondos de Pensiones Siembra, S. A. (AFP Siembra, S. A.)	99.99%	Administración de fondos de pensiones conforme la Ley 87-01 del Sistema de Seguridad Social Dominicano.
Mapfre Administradora de Riesgos de Salud, S. A. (Mapfre ARS)	48.99%	Administración de riesgos de salud conforme la Ley 87-01 del Sistema de Seguridad Social Dominicano.
BHD International Bank (Panama), S. A.	100.00%	Intermediación financiera.
Mapfre BHD Seguros, S.A.	49.00%	Operaciones de seguros.
Fiduciaria BHD, S. A.	100.00%	Administración de fideicomisos conforme la Ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.
Sociedad Titularizadora Dominicana S. A. S.	31.07%	Emisión de títulos a partir de préstamos hipotecarios.

### Otras empresas vinculadas al Centro Financiero BHD, S.A. (CFBHD)

- Leasing BHD, S.A.S.
- Inversiones P.A., S.R.L.
- RED Remesas Dominicanas BHD, S.A.S.
- Red Nuevos Servicios Financieros, S.A (MiRed)
- TU PANA, S.A

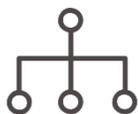
Listado de los miembros del consejo de administración, gerente general, administrador del fondo de inversión, y principales ejecutivos

El Consejo de Administración de BHD Fondos designado por la Asamblea General Ordinaria Anual celebrada el 30 de marzo de 2023, para el período estatutario que termina en marzo de 2024, y modificado en sesión Extraordinaria celebrada el 14 de agosto de 2023, estuvo compuesto de la siguiente forma:



Carlos Guillermo León Nouel	Presidente	Interno
Iván Pagán	Vicepresidente	Externo Patrimonial
Shirley Acosta Luciano	Secretario	Interno
Yamileh García de Kuhnert	Consejero / Secretario Delegado	Externo Independiente
Hans Schutz	Consejero	Externo Independiente
Carlos Angulo	Consejero	Externo Independiente
Karen Mauch	Consejero	Externo Patrimonial

El equipo de BHD Fondos, al cierre del 2023, estaba conformado principalmente por:



Gabriel Tineo	Gerente General
Jael Periche	2VP de Inversiones
Patricia Guilliani	2VP Administración, Planificación y Finanzas
Pamela Lizardo	Gerente de Riesgos y Control Interno
Pedro Valenzuela	Administrador Fondos Cerrados
Dalíza Severino	Gerente de Contabilidad
Deyanira Almonte	Gerente de Operaciones
Ismael Mezon	Ejecutivo de Control Interno
Diana Méndez	Gerente de Cumplimiento
Cesar Veloz	Gerente de Cumplimiento Regulatorio, Gobierno Corporativo y Ética

**ii. Principales indicadores financieros de la Sociedad Administradora**

- Al cierre del 2023, el balance general de BHD Fondos presentaba activos por RD\$1,125.9 millones, pasivos por RD\$580.6 millones y un patrimonio neto de RD\$545.3 millones.
- Durante el año 2023, la entidad obtuvo beneficios por RD\$152.0 millones.
- Los gastos estaban compuestos en un 77% por gastos de personal y administrativo y un 23% por gastos operativos
- La rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) fue de 26.47%, mientras la rentabilidad sobre los activos (ROA) fue de 13.50%.

### Audidores externos

La selección de los auditores externos se realiza con base en las credenciales y experiencias que presenten las empresas de auditoría. Anualmente, el Comité de Auditoría, en conjunto con el Consejo de Administración, evalúa el desempeño de la sociedad auditora contratada en cuanto al cumplimiento de sus funciones y responsabilidades y decide sobre la renovación de su contrato de servicios o la selección de una nueva sociedad auditora.

En artículo 2.13 del Reglamento Interno del fondo establece la sociedad auditora contratada y las funciones y responsabilidades de los auditores externos.

### Cumplimiento de los manuales internos y procedimientos

BHD Fondos cuenta con los manuales y documentos necesarios para garantizar que todas las actividades y negocios que se realicen a nombre propio y de los fondos administrados estén en apego a la normativa vigente, a la estructura definida y a las funciones correspondientes a cada área, y los lineamientos establecidos por el Consejo de Administración; destacando: **a)** Manual de organización y Funciones, en el cual se define la estructura de la entidad y definen las funciones específicas de cada posición, se establece el perfil y requisitos profesionales y las competencias y el remplazo temporal en casos de ausencias. **b)** Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno: establece claramente las políticas y procedimientos a seguir por las diferentes áreas en el desarrollo de los procesos, facilitando su adecuado cumplimiento y establece el marco de control interno de BHD Fondos. **c)** Código de Ética, en él se enuncian los principios y normas que sirven de guía en la conducta, actitudes y el comportamiento de los funcionarios y colaboradores de la Sociedad que permiten mantener buenas relaciones personales y el compromiso con la entidad. **d)** Manual de Políticas y Gestión de Riesgo se presenta el nivel de compromiso de la gestión de riesgos, la estructura organizacional y las responsabilidades de la gestión de riesgos del Consejo de Administración, la alta gerencia, el Comité de Riesgos y el área de riesgos. En dicho manual se definen las políticas de gestión de riesgos de mercado, de riesgos de liquidez, de riesgos emisor y contraparte (crédito) y de riesgo operacional. **e)** Manual para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva en el que se define los aspectos generales de la prevención de lavado de activos apegados al marco regulatorio.

Dichos documentos son de cumplimiento obligatorio de los colaboradores de BHD Fondos conforme la actividad que realizan. El ejecutivo de control interno, el gerente de riesgo y el oficial de cumplimiento velan por el cumplimiento de lo establecido en el Manual aplicable a su ámbito de acción.

### *Hechos relevantes*

Durante el 2023, fueron notificados las siguientes informaciones y eventos como hechos relevantes:

- Publicación del aviso de convocatoria de la asamblea general ordinaria anual
- Informe Anual Gobierno Corporativo
- Modificación de la composición del comité de inversión de los fondos abiertos
- Horario Especial por Motivo de Semana Santa
- Cambio de Domicilio de BHD Fondos

- Ratificación Calificación de Riesgo por Feller Rate
- Renuncia del miembro/secretario del Consejo de Administración y designación del nuevo miembro
- Aviso de horario especial de Tormenta Franklin
- Horario especial de la fiesta de navidad

Anexo I

***i. Informe de los  
Auditores  
Independientes y  
Estados Financieros del  
Fondo***

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Índice

31 de diciembre de 2023

	Página(s)
<b>Informe de los auditores independientes</b>	1-5
<b>Estados Financieros</b>	
Balance de situación financiera	6
Estado de resultados integrales	7
Estado de cambios en el valor neto del Fondo	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10-28



## Informe de los Auditores Independientes

A los Aportantes del  
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – 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 de Desarrollo – BHD Fondos I (en lo adelante “el Fondo”) al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.

### Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023;
- El estado de 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 materiales 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.

PricewaterhouseCoopers República Dominicana, S. R. L., Ave. Lope de Vega No. 29, Edificio Novo-Centro, Piso PwC, Apartado Postal 1286, Santo Domingo, República Dominicana  
Teléfono (809) 567-7741, Telefax (809) 541-1210, FNC 132-09535-9



A los Aportantes del  
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – 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 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.

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<p><u><i>Valuación de inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a valor razonable con cambios a través de resultados</i></u></p> <p>Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a valor razonable con cambios a través de resultados por US\$46.5 millones. Estas inversiones representan el 97.5% del total de activos, e involucran estimaciones y supuestos subjetivos en su valoración que están basados en valores de entrada no observables, por lo tanto, es un área de énfasis para la auditoría.</p> <p>Las inversiones en instrumentos de patrimonio consisten en acciones en entidades del sector turismo que no están cotizadas en un mercado activo y, por lo tanto, se valoraron usando el enfoque de mercado. Este enfoque estima el valor del negocio en función del precio que se espera recibir por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición. Estas inversiones requieren el uso de valores de entrada no observables y por lo tanto, categorizados en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable lo que conlleva a que exista un mayor nivel de incertidumbre en su valuación.</p> <p>La metodología utilizada fue la de flujos de efectivo descontados y requiere del uso de supuestos.</p> <p>Para instrumentos adquiridos cercanos a la fecha de cierre, se considera el precio de la transacción con terceros como su valor razonable.</p> <p>(Ver más detalle en Notas 2.3 y 4 a los estados financieros).</p>	<p>Nuestros principales procedimientos de auditoría sobre las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a valor razonable con cambios a través de resultados son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtuvimos el informe de valoración preparado por el experto de la gerencia y evaluamos la objetividad, independencia y competencia profesional del mismo.</li> <li>• Con asistencia de nuestro especialista, para una muestra, realizamos lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluamos la metodología de la técnica de flujos de efectivo descontados que fue utilizada para estimar el valor razonable de la inversión en instrumento de patrimonio.</li> <li>- Evaluamos los principales supuestos utilizados y realizamos un recálculo de los flujos de efectivo esperados descontados, en base a ciertos supuestos utilizados por la gerencia, y otros supuestos determinados de forma independiente.</li> </ul> </li> <li>• Comparamos la estimación del valor razonable determinado de manera independiente con el valor contabilizado al 31 de diciembre de 2023.</li> <li>• Verificamos que la inversión en instrumento de patrimonio adquirida por el Fondo en fecha cercana al cierre está registrada al precio de la transacción.</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.</li> </ul>



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

#### 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.

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 de Contabilidad NIIF, 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.



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

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.
- 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.



A los Aportantes del  
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I  
y la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (SAFI-BHD)  
Página 5

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 prohiban 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.

*PricewaterhouseCoopers*

No. de registro en la SIMV: SVAE-006

*Delia Sánchez*

C. P. Delia Sánchez  
No. de registro en el ICPARD: 10841  
Socia a cargo de la auditoría

19 de abril de 2024

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

### Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(Valores en US\$)

	Notas	2023	2022
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,119,988	4,301
Inversiones en fondos de inversión a valor razonable con cambios a través de resultados	5	57,401	7,142
Inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios a través de resultados	5	<u>46,510,876</u>	<u>11,223,416</u>
Total activos		<u>47,688,265</u>	<u>11,234,859</u>
<b>Pasivos</b>			
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		<u>23,030</u>	<u>38,503</u>
<b>Valor neto del Fondo</b>	6		
Aportes recibidos		46,802,791	11,028,119
Beneficios acumulados		<u>862,444</u>	<u>168,237</u>
Total valor neto del Fondo		<u>47,665,235</u>	<u>11,196,356</u>
Total pasivos y valor neto del Fondo		<u>47,688,265</u>	<u>11,234,859</u>

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

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Estado de resultados integrales  
(Valores en US\$)

	Notas	Año terminado al 31 de diciembre de 2023	Período de siete meses terminado el 31 de diciembre de 2022
<b>Ingresos</b>			
Intereses provenientes de inversiones en instrumento de patrimonio – a valor razonable con cambios a través de resultados	5	1,149,284	373,416
Intereses provenientes de inversiones en fondos de inversión – a valor razonable con cambios a través de resultados	5	1,259	1,042
Intereses provenientes de préstamos otorgados		18,988	-
Intereses provenientes de efectivo		11,173	25
<b>Total de ingresos</b>		<b>1,180,702</b>	<b>374,483</b>
<b>Gastos</b>			
Comisión por administración	2.7.2	(368,280)	(110,468)
Honorarios por servicios profesionales	8	(52,443)	(79,027)
Comisiones por mantenimiento y supervisión		(5,528)	(2,099)
Comisión por colocación de cuotas		(40,970)	(11,000)
Comisión por registro y mantenimiento de emisión	7	(18,910)	(3,545)
Otros		(364)	(107)
<b>Total de gastos</b>		<b>(486,495)</b>	<b>(206,246)</b>
<b>Ganancia del período</b>		<b>694,207</b>	<b>168,237</b>

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

7

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Estado de Cambios en el valor neto del Fondo  
(Valores en US\$)

	Notas	Aportes recibidos	Beneficios acumulados	Total
<b>Período de siete meses terminado el 31 de diciembre de 2022</b>				
Aportes recibidos	6	11,028,119	-	11,028,119
Ganancia del período		-	168,237	168,237
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>11,028,119</b>	<b>168,237</b>	<b>11,196,356</b>
<b>Año terminado al 31 de diciembre de 2023</b>				
Aportes recibidos	6	35,774,672	-	35,774,672
Ganancia del período		-	694,207	694,207
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>46,802,791</b>	<b>862,444</b>	<b>47,665,235</b>

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

8

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Estado de Flujos de Efectivo  
Valores en US\$)

	Año terminado al 31 de diciembre de 2023	Período de siete meses terminado el 31 de diciembre de 2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Ganancia del período	694,207	188,237
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo neto usado en las actividades de operación:		
Ingresos por intereses provenientes de inversiones a valor razonable con cambios a través de resultados	(1,131,557)	(374,458)
Ingresos provenientes de préstamos concedidos	(18,988)	-
Cambios en activos y pasivos:		
Adquisición de instrumento de patrimonio a valor razonable con cambios a través de resultados	(34,138,176)	(10,850,000)
Aumento de inversiones en fondos de inversión a valor razonable a través de resultados	(50,259)	(7,142)
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	(15,473)	38,503
Efectivo usado en las actividades de operación	(34,660,244)	(11,024,860)
Intereses cobrados	1,259	1,042
Efectivo neto usado en las actividades de operación	(34,658,985)	(11,023,818)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Aportes recibidos y efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	35,774,672	11,028,119
Aumento neto del efectivo	1,115,687	4,301
Efectivo al inicio del período	4,301	-
Efectivo al final del período	1,119,988	4,301

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

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

### 1. Información general

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo BHD Fondos I (en adelante "el Fondo") es un fondo cerrado constituido de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-053. Su domicilio social está localizado en la calle Luis F. Thomen esquina Avenida Winston Churchill, Torre BHD, Piso 9, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana.

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

El Fondo fue autorizado según la Primera Resolución adoptada por el Consejo Nacional del Mercado de Valores del 9 de febrero de 2021, la cual fue modificada por la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana del 10 de mayo de 2022. El Fondo inició sus operaciones el 8 de junio de 2022. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S. A. (en adelante "BVRD") bajo el No. BV2106-CP0030. Asimismo, están registradas en CEVALDOM, S. A. (en lo adelante "CEVALDOM"), con el cual se tienen contratados los servicios de custodia, registro, transferencia, compensación y liquidación de valores.

El objetivo principal del Fondo consiste en invertir en valores representativos de deuda y valores representativos de capital no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios y fideicomisos domiciliados en República Dominicana, cuya actividad principal se concentre en cualquier sector económico, a excepción del sector financiero, para la generación de ingresos y apreciación de capital a mediano y largo plazo.

Adicionalmente el Fondo puede generar rentabilidad a sus aportantes, a través de la inversión en depósitos a la vista, depósitos a plazo, cuentas corrientes, cuentas de ahorro, valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión cerrados y abiertos inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana, según los límites de la política de inversiones establecida en el Folleto Informativo Resumido 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 SAFI-BHD el 15 de abril de 2024.

### 2. Políticas contables materiales

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

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

### 2.1 Base de presentación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden lo siguiente: Normas de Contabilidad NIIF, Normas NIC e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF (IFRIC Interpretations, por su denominación en inglés) o su órgano predecesor el Comité Permanente de Interpretaciones (SIC Interpretations, por su denominación en inglés). Los estados financieros se han elaborado sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones en fondos de inversión e instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable.

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.

El Fondo inició sus operaciones en junio 2022, por tanto, el estado de 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 el 31 de diciembre de 2023 y el período de siete meses terminados al 31 de diciembre de 2022. El Fondo no presenta el estado de otros resultados integrales ya que, no ocurrieron transacciones de otros resultados integrales de los periodos presentados.

La preparación de estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración del Fondo ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del mismo. En la sección 2.9 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administradora del Fondo prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de esta evaluación, la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de estos estados financieros, la Administradora del Fondo no tiene conocimiento de ninguna situación que genere dudas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha.

### 2.2 Nuevas normas y enmiendas

#### (a) Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Fondo

El Fondo ha aplicado las siguientes modificaciones por primera vez para su período de reporte anual que comienza el 1 de enero de 2023:

- Revelaciones de políticas contables – modificaciones a la NIC 1 y la Declaración de práctica No. 2 de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las modificaciones indicadas anteriormente no tuvieron un impacto material en los montos reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente el período actual o los futuros.

11

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

#### (b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que no han sido adoptadas

- NIIF 17 – Contratos de seguro.
- Definición de estimaciones contables – modificaciones a la NIC 8.
- Reforma fiscal internacional – Reglas del modelo del Segundo Pilar – modificaciones a la NIC 12.
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única – modificaciones a la NIC 12.

La NIIF 18 "Presentación e información a revelar en los estados financieros", de aplicación obligatoria para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y a la información comparativa, y que sustituye a la NIC 1, se centra en las actualizaciones en la presentación del estado de resultados. Los nuevos conceptos claves introducidos en la NIIF 18 se relacionan con:

- Clasificación de ingresos y gastos en tres nuevas categorías definidas para proporcionar una estructura consistente para el estado de resultados: operación, inversión y financiamiento.
- Revelaciones requeridas en una sola nota para ciertas medidas de desempeño de pérdidas o ganancias que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (medidas del rendimiento definidas por la administración), y cómo éstas se calculan o bien, una conciliación con el subtotal más directamente comparable presentado en los estados financieros.
- Dos nuevos subtotales requeridos para mejorar el análisis: utilidad operativa y utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta.
- Principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general.

La NIIF 18 no afectará el reconocimiento o medición de partidas en los estados financieros, pero podría cambiar lo que una entidad reporta como su "utilidad o pérdida operativa". Se permite la adopción anticipada. A la fecha el Fondo no ha adoptado esta norma en forma anticipada y se encuentra evaluando su impacto en la presentación del estado de resultados, cuyos efectos todavía no han sido determinados.

Otras nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos de reporte al 31 de diciembre de 2023, 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 previsibles.

### 2.3 Moneda funcional y de presentación

El dólar estadounidense (US\$) es la moneda del ambiente económico donde opera el Fondo y que apropiadamente representa el efecto económico de las transacciones subyacentes, eventos y condiciones del Fondo. Ver sección 2.9.

12

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

### 2.4 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en monedas distintas de la moneda funcional se registran a la tasa de cambio vigente a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas en cambio resultantes de la realización de dichas transacciones y de la traducción a las tasas de cambio de fin de año de activos y pasivos monetarios denominados en monedas distintas de la moneda funcional, son reconocidas en el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen saldos materiales 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 a través de resultados.

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 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 a través de otros resultados integrales. Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de otros resultados integrales, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales se reclasifica de capital a 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 venda, 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 2023 y 2022, el Fondo no tiene este tipo de inversiones en su portafolio.

##### *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 2023 y 2022 dentro de esta categoría clasificó su portafolio de inversión en cuotas de participación en fondos de inversión.

Además, el Fondo clasificó en esta categoría los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios a través de resultados.

13

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

### *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.

### *(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 a través de otros resultados integrales.

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

### *(iii) Medición*

Los activos financieros se contabilizan inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero que se registran en otros resultados integrales.

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 de lo contrario.

14

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

### (iv) Deterioro

Para los instrumentos de deuda clasificados como activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales, no se reconoce ninguna provisión para pérdidas por deterioro en el balance general 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.

## 2.6 Efectivo

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

## 2.7 Reconocimiento de ingresos y gastos

### 2.7.1 Ingresos financieros

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

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, netas) se presentan separados en el estado de resultados integrales.

15

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

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

## 2.7.2 Gastos

El Fondo reconoce los gastos sobre la base de acumulación. El Fondo reconoce como gasto la comisión de hasta un 2% anual pagada a la Administradora del Fondo, que se registra diariamente por el método de lo devengado, considerando como base de cálculo el valor del activo administrado del día anterior. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y el período de siete meses terminado el 31 de diciembre de 2022 el porcentaje de comisión del Fondo fue de un 2% y los gastos por comisión por administración ascendieron a US\$368,280 (2022: US\$110,468), de los cuales se mantienen US\$7,835 (2022: US\$14,108) pendientes de pago al cierre. Estas transacciones y saldos son los más relevantes realizados con la relacionada Administradora del Fondo.

## 2.8 Impuesto sobre la renta

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta por considerarse un vehículo neutro fiscalmente, acorde a lo indicado en la Norma General No.05-2013 de la Dirección General de Impuestos Internos. Sin embargo, el Fondo debe 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.

## 2.9 Estimaciones contables y juicio crítico

La preparación de estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad 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 fondos de inversión e instrumentos de patrimonio. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las principales estimaciones y juicio crítico son:

### Valor razonable de instrumentos en fondos de inversión e instrumentos de patrimonio

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.

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.

16

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

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.

La valorización de las inversiones que realice el Fondo en valores representativos de capital y valores representativos de deuda de entidades objeto de inversión se realizarán a precios o valor de mercado, según exista la información, conforme a la normativa vigente aplicable. La metodología de valoración utilizada será la que le permita estimar el valor justo de mercado de las operaciones de las entidades objeto de inversión.

### *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. Los flujos de efectivo futuros que se recibirán producto a las inversiones realizadas en valores representativos de capital y a las participaciones en cuotas de fondos de inversión son en dólar estadounidenses. 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 ocurren en dicha moneda. La actividad más relevante del Fondo actualmente está significativamente influenciada por el dólar estadounidense derivado de los aportes de los cotahabientes utilizados para la adquisición de valores representativos de capital sobre la cual se devenga el principal ingreso.

### 2.10 Reporte de segmentos

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

### 2.11 Valor neto del Fondo

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

### 2.12 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 hubiese. El órgano responsable de tomar la decisión de repartición es el Comité de Inversiones.

Los rendimientos generados por el Fondo serán pagados en forma de dividendos a los aportantes de forma anual, siendo el último día del mes de enero la fecha para determinar el pago, el mismo se realizará dentro de los 15 días calendario posteriores al 31 de enero.

Para decidir sobre la distribución de dividendos, el Comité de Inversiones tomará como base los flujos o retornos cobrados provenientes de las inversiones ejecutadas por el Fondo menos los gastos ejecutados durante el ejercicio fiscal.

17

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

### 3. Administración del riesgo financiero

#### 3.1 Factores de riesgo financiero

Actualmente los principales instrumentos financieros del Fondo consisten en efectivo y valores representativos de capital. El propósito fundamental de estos instrumentos financieros es optimizar el capital de los aportantes en términos reales.

Los principales riesgos que pueden tener un efecto de importancia relativa sobre estos instrumentos financieros son los riesgos de valor razonable, de liquidez y de crédito. La gerencia de la Administradora considera que el Fondo no está expuesto al riesgo de tipo de cambio debido a que no posee activos financieros en monedas extranjeras al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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

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

Dada la estructura del portafolio a la fecha, el Fondo puede verse expuesto a los efectos de fluctuaciones en el mercado de tasas de interés que afectan el valor de mercado de las inversiones. Para ello, la Administradora realiza una evaluación de medidas de sensibilidad del portafolio del Fondo teniendo en cuenta la duración y composición por plazo donde se determina la pérdida probable por movimiento de tasas entre 100 y 200 puntos básicos, tomando en cuenta la variación de un punto porcentual en las tasas de interés (manteniendo las demás variables constantes). Los efectos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de US\$17,827 y US\$4,658, respectivamente, de ganancia o pérdida, no son materiales considerando la composición del portafolio.

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, el Fondo mantiene una posición en fondos de inversión abiertos denominados en US\$ cuyo valor cuota es de US\$112.058884 (2022: US\$107.804050). El riesgo de precio no es relevante para esas cuotas ya que no se negocian en mercados activos, que su valor depende de índices de precios. La misma han apreciado su valor hasta en un 3.9% desde el cierre de 2022.

#### 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 del Fondo 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 2023 y el periodo de siete meses terminado al 31 de diciembre de 2022 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.

18

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

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

**31 de diciembre de 2023**

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	23,030	(23,030)	(23,030)

**31 de diciembre de 2022**

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	38,503	(38,503)	(38,503)

### 3.1.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es la posibilidad de que el Fondo incurra en pérdidas dado el incumplimiento de alguno de los compromisos adquiridos por los deudores, suscriptores, emisores o pagadores de los valores y derechos en los que el Fondo invierta sus recursos y/o a los proyectos a los que se hayan destinado recursos de financiación por el deterioro de su situación financiera. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la principal concentración de riesgo a la que está expuesto el Fondo corresponde a inversiones en instrumentos financieros específicamente acciones y/o participación de capital accionario de empresas.

Conforme a la política de inversiones del Fondo la calificación de riesgo mínima aceptada para la inversión en instrumentos financieros y de oferta pública será de grado de inversión.

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 autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, a excepción de las cuotas de fondos abiertos, ya que las mismas no son negociadas a través de un mecanismo centralizado de negociación.

#### Calificación crediticia de los activos financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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:

	2023	2022
<u>Efectivo</u>		
Calificación crediticia local – Feller C-1+	1,119,988	4,301
<u>Inversiones en fondos de inversión</u>		
Sin calificación crediticia	57,401	7,142
<u>Inversiones en instrumentos de patrimonio</u>		
Sin calificación crediticia (a)	46,510,876	11,223,416
	<u>47,688,265</u>	<u>11,234,859</u>

(a) Corresponde a inversión accionaria en el grupo Dom Hotels 2006, S.A.S. y en la sociedad Miches Land Development, S.A.S según se describe en la Nota 4.

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

### 3.2 Administración del patrimonio del Fondo

El principal objetivo de la gestión de administración del valor neto del Fondo es invertir en valores representativos de deuda y valores representativos de capital no inscritos en el registro del mercado de valores, de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios y fideicomisos domiciliados en República Dominicana para la generación de ingresos y apreciación de capital a mediano y largo plazo.

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, el objetivo de la política de inversión del Fondo es generar valor a los aportantes ejecutando compras a descuento y estrategias que le permitan generar rendimientos que puedan ser distribuidos entre dichos aportantes.

### 3.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

#### 3.3.1 Instrumentos financieros medidos a valor razonable

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

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

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

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

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

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

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.

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.

La valorización de las inversiones del Fondo en valores representativos de capital y valores representativos de deuda de entidades objeto de inversión serán realizadas por lo menos una vez al año.

La valoración realizada a la inversión que mantiene el Fondo en valores representativos de capital de la empresa DOM Hotels 2006, S.A.S., fue conducida siguiendo el criterio de valor razonable o valor justo de mercado ("Fair Value"), en la cual se estima el valor del negocio en función del precio que se espera recibir por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición. La metodología llevada a cabo fue la de Flujos de Efectivo Descontados ("DCF") por considerarse apropiada para el caso y su resultado se clasifica en Nivel 3. Un resumen de los criterios y características utilizados para esta medición se muestran a continuación:

Concepto	Descripción
Metodología	<p>Para realizar la valoración, se decidió utilizar el Método de Flujos de Efectivo Descontados ("DCF" por sus siglas en inglés) el cual se basa en el enfoque de ganancias o ingreso para la medición del valor razonable.</p> <p>Esta metodología permite estimar el valor intrínseco de un instrumento y/o empresa como el valor presente de los beneficios futuros esperados a recibir del instrumento y/o empresa.</p> <p>La aproximación más común de esta metodología es por medio del análisis de los flujos netos de efectivo descontados. Este análisis requiere la proyección de los flujos generados por el activo durante un período de tiempo determinado para posteriormente traerlos a valor presente a una tasa apropiada para dicha operación.</p>
Costo de capital promedio ponderado (WACC)	El WACC representa el costo medio ponderado de las diferentes fuentes de capital a que accede la empresa, las cuales son en este caso el patrimonio de los accionistas y el financiamiento en forma de deuda. Para el cálculo del valor presente neto se utilizó un costo de capital promedio ponderado de 10.90%. Dicha tasa de descuento se obtuvo a través del Modelo Capital Asset Pricing Model (CAPM), a fin de contemplar parámetros de empresas comparables y factores de riesgo del entorno.
Ocupación promedio	Se estableció una ocupación promedio de 60% durante el horizonte de proyección. La ocupación fue estabilizada en 62% a partir de la incorporación de las nuevas habitaciones del proyecto de ampliación.

21

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

Concepto	Descripción
Tarifa paquete promedio por huésped	Tarifa paquete promedio por huésped utilizada de US\$329, alcanzando US\$375 a lo largo de 10 años de operación.
Tarifa no paquete promedio por huésped	Tarifa no paquete promedio por huésped utilizada de US\$50, alcanzando US\$55 a lo largo de 10 años de operación.
Valor Terminal	Al final de la serie proyectada, es decir, en el año 2034 para fines de modelación financiera se proyectó un valor terminal o precio de venta del hotel bajo la premisa de que el hotel experimenta un nivel de crecimiento constante y ha alcanzado un estado de estabilización. Para el cálculo de dicho valor se asumió una Tasa de Capitalización (Cap Rate) de 11.5%.
Financiamiento a largo plazo	Financiamiento a largo plazo dividido en dos tramos por un monto total de US\$35.4 millones. El primer tramo ya desembolsado de US\$14.2 millones y el 2do tramo pendiente de desembolso de US\$21.2 millones para financiar parcialmente la inversión en el proyecto de ampliación y remodelación. El financiamiento fue proyectado utilizando una tasa de interés de 7.85%, plazo de 10 años y balloon de 21%.
Plazo de la ampliación	Las proyecciones realizadas incluyen flujos provenientes tanto del inventario de habitaciones existente como de nuevas habitaciones a ser construidas (ampliación). Se estimó que la ampliación inicia en 2024 y que el nuevo inventario entra en operación a partir de 2026.
CapEx	CapEx proyectado de US\$37.2 millones para el proyecto de ampliación durante un período total de construcción de dos años. CapEx de mantenimiento proyectado posterior a la culminación del proyecto de ampliación equivalente a un 3% de los ingresos netos del hotel.
Capital social	Aporte de capital por parte del Fondo de US\$17 millones para financiar proporción de proyecto de ampliación.

Adicionalmente el Fondo mantiene una inversión en valores representativos de capital de la empresa Miches Land Development, S.A.S., perteneciente al sector turismo, la cual se presenta a su costo de adquisición bajo la premisa de que este es representativo de su valor razonable al 31 de diciembre de 2023.

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

	2023		
	Nivel 1 US\$	Nivel 2 US\$	Nivel 3 US\$
<u>Activos financieros</u>			
Inversiones en fondos de inversión	57,401	-	-
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	46,510,876
	<u>57,401</u>	<u>-</u>	<u>46,510,876</u>

22

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

	2022		
	Nivel 1 US\$	Nivel 2 US\$	Nivel 3 US\$
<b>Activos financieros</b>			
Inversiones en fondos de inversión	7,142	-	-
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	11,223,416
	<u>7,142</u>	<u>-</u>	<u>11,223,416</u>

Durante el año al 31 de diciembre de 2023 y el periodo de siete meses terminado al 31 de diciembre de 2022 no ocurrieron transferencias de inversiones de un nivel a otro.

### 3.3.2 Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

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

	2023	
	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>1,119,988</u>	<u>1,119,988</u>
<b>Pasivos financieros</b>		
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	<u>23,030</u>	<u>23,030</u>
	2022	
	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo	<u>4,301</u>	<u>4,301</u>
<b>Pasivos financieros</b>		
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	<u>38,503</u>	<u>38,503</u>

El efectivo, las acumulaciones y otras cuentas 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

	2023	2022
En bancos	47,138	4,301
Certificados de depósitos (a)	<u>1,072,850</u>	-
	<u>1,119,988</u>	<u>4,301</u>

(a) Devengaron ingresos por intereses por US\$850 a una tasa de interés anual de 3.35%.

23

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

5. Inversiones	2023	2022
<b>Inversiones en fondos de inversión a valor razonable con cambios a través de resultados</b>		
Cuota de participación en fondo (a)	57,401	7,142
<b>Inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios a través de resultados</b>		
Dom Hotels 2006, S.A.S (b)	15,850,025	10,850,000
Miches Land Development, S.A.S. (c)	29,138,151	-
Rendimientos por cobrar	<u>1,522,700</u>	<u>373,416</u>
	<u>46,568,277</u>	<u>11,230,558</u>

(a) Corresponde al Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel - Dólares que devenga interés de 3.95% y vencimiento indefinido.

(b) Corresponde a 448,380 acciones preferentes adquiridas a un precio de US\$35.351124 por acción, representativas del 45.87% del capital social de Dom Hotels 2006, S.A.S. Del total de acciones, 222,058 fueron adquiridas el 8 de junio de 2022, 84,863 el 12 de septiembre de 2022, 84,863 el 1 de agosto de 2023 y 56,576 el 22 de noviembre de 2023. Las acciones adquiridas cuentan con un retorno anual mínimo garantizado de un 7%.

(c) Corresponde a una inversión de capital la cual convierte al Fondo en accionista mayoritario de Miches Land Development, S.A.S. Durante el 2024 serán capitalizados todos los aportes realizados por el Fondo en dicha entidad y como resultado serán emitidas a favor del fondo 1,859,348 acciones preferentes a un precio de US\$17.56 por acción, las cuales cuentan con un retorno anual mínimo garantizado de un 6%. Al 31 de diciembre de 2023 la emisión de las acciones al Fondo está en proceso.

### 6. Valor neto del Fondo

#### Aportes recibidos

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 2023 los aportes están representados por 45,000 cuotas (2022: 11,000 cuotas) con un valor cuota de US\$1,059,227,450 (2022: US\$1,017,850,514) equivalentes al valor neto del Fondo de US\$47,866,235 (2022: US\$11,196,356).

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023 se emitieron 34,000 (2022: 11,000) cuotas de participación por un valor de US\$35,774,672 (2022: US\$11,028,119) incluyendo US\$1,774,672 (2022: US\$28,119) de prima en colocación de cuota de participación.

#### Cuotas de participación autorizadas y en circulación

	Cuotas de participación			
	Autorizadas		Emitidas	
	Cantidad	Monto \$	Cantidad	Monto \$
Saldo al 31 de diciembre de 2023	300,000	300,000,000	45,000	45,000,000
Saldo al 31 de diciembre de 2022	300,000	300,000,000	11,000	11,000,000

24

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

### 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	2023	2022
Beneficios del año	694,207	168,237
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el año	17,709	9,838
Utilidad básica por cuota	39.20	17.46

### 7. 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\$18,910 (2022: US\$3,545) y se presenta como comisión por registro y mantenimiento de emisión en el estado de 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. No hubo gasto durante el período por este concepto.

El Fondo tiene la obligación, según indica la Ley No. 249-17, de contratar los servicios de los representantes de la masa de aportantes. Su designación inicialmente es realizada por la Administradora mediante la suscripción del contrato con dicho representante. Representa a la masa de aportantes y actúa en defensa de los intereses de dichos aportantes. El Fondo contrata los servicios de la firma Salas Piantini & Asociados, S. R. L. El gasto por este concepto fue de US\$4,740 (2022: US\$3,364) y se presenta como honorarios por servicios profesionales en el estado de resultados integrales.

#### Consideración contingente en compra de instrumentos de patrimonio

Como parte de la adquisición de las acciones descrita en la Nota 4 y conforme al acuerdo de inversión suscrito con la sociedad Dom Hotels 2006, S.A.S., el Fondo asumió el compromiso de realizar aportes de capital hasta US\$17,000,000. Durante 2023 continuó realizando aportes de capital bajo el acuerdo suscrito hasta un total de acumulado de aportes de capital de US\$15,850,025. Conforme a dicho acuerdo, el Fondo debe completar el total de la inversión durante el año 2024, para lo cual colocará nuevos tramos del programa de emisiones aprobado por la SIMV.

Por otro lado, conforme al acuerdo de inversión suscrito con Miches Land Development, S.A.S., el Fondo asumió el compromiso de realizar aportes de capital hasta US\$76,600,000, de los cuales US\$29,138,151 fueron ejecutados en 2023. Conforme a dicho acuerdo el Fondo debe completar el total de la inversión durante el año 2024, para lo cual colocará nuevos tramos del programa de emisiones aprobado por la SIMV.

## Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2023  
(Valores en US\$)

### 8. Honorarios auditores externos

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 los honorarios por servicios profesionales que se presentan en el estado de resultados integrales incluyen honorarios de los auditores externos del Fondo por la auditoría de los estados financieros por US\$10,780

### 9. 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 los activos 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.

Las transacciones de inversión del Fondo son diversificadas, con el objetivo de generar incrementos significativos de capital, a mediano y largo plazo.

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 Normas de Contabilidad NIIF.

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 emisiones de cuotas en el mercado primario, luego estas cuotas pueden ser negociadas en el mercado secundario, por lo cual el Fondo no controla la libre transferencia entre inversionistas de las cuotas posterior a la emisión en el mercado primario, sin embargo, monitorea periódicamente la tenencia de cuotas entre los inversionistas. El proceso de transferencia de cuotas entre inversionistas es originado a través de los intermediarios de valores y sus resultados quedan registrados en la BVRD y CEVALDOM.

### 10. Hecho posterior

Durante el primer trimestre de 2024 el Fondo colocó 19,991 nuevas cuotas por un monto total colocado de US\$21,299,937, monto que incluye una prima de colocación por cuota de US\$85.48 y realizó aportes de capital en Miches Land Development, S.A.S., por US\$21,504,576, los cuales forman parte del acuerdo de inversión total que asciende a US\$76,600,000. Al cierre del primer trimestre 2024 el total invertido por el Fondo en dicha entidad asciende a US\$50,702,726.

