

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Informe del Auditor Independiente y

Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Índice

31 de diciembre de 2025

---

	<b>Página(s)</b>
<b>Informe del Auditor Independiente</b>	<b>1-6</b>
<b>Estados financieros</b>	
Estado de situación financiera	7
Estado de resultados	8
Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11-41



# Informe del auditor independiente

A los Aportantes del

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

de Viviendas en la República Dominicana I

---

## Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I (en adelante “el Fondo”) al 31 de diciembre de 2025, y de 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 2025;
- el estado de resultado por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes 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 comprenden información material de política contable y otra información explicativa.

---

## Fundamento para la opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen más detalladamente en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe*.

Creemos 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 los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (en adelante “ICPARD”) que son relevantes para auditorías de estados financieros en la República Dominicana y 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 (en adelante “Código IESBA”) en lo que corresponde a auditorías de estados financieros de entidades de interés público. Hemos cumplido, además, con las otras responsabilidades éticas de conformidad con los requerimientos de ética del ICPARD y el Código IESBA.

---

## Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, en nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<p><b>Valuación de activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados no corrientes</b></p> <p>Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo mantiene un portafolio de activos financieros no corrientes medidos a valor razonable con cambios en resultados por RD\$4,317 millones, que representan el 89% del total de activos e involucra en su valoración supuestos subjetivos y datos de entrada no observables, por lo tanto, es un área de énfasis para la auditoría.</p> <p>Este portafolio está compuesto por cuotas de participación en el patrimonio de fideicomisos y acciones de una empresa privada, no cotizados en un mercado activo. La medición de valor razonable de estas inversiones fue ejecutada por expertos externos de la Administradora del Fondo dedicados a este tipo de mediciones, utilizando la técnica de flujos de efectivo descontados. Están clasificadas en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.</p> <p>Ver más detalles en las notas 3.1.1, 3.4.2, 3.7, 7 y 10 a los estados financieros.</p>	<p>Nuestros principales procedimientos de auditoría sobre los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados son:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Entendimos y evaluamos el proceso establecido por la Administradora del Fondo para la medición del valor razonable de las inversiones.</li><li>• Evaluamos si existían indicadores de posible sesgo de la Administradora del Fondo en la selección de las técnicas y supuestos.</li><li>• Evaluamos la competencia, independencia y objetividad de los expertos con relación al Fondo y su Administradora.</li><li>• Obtuvimos los informes de valoración preparados por los expertos y con la asistencia de nuestro experto interno, realizamos lo siguiente:</li></ul>

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Evaluamos la técnica de flujos de efectivo descontados que fue aplicada para determinar los valores razonables de las inversiones.</li><li>- Verificamos la consistencia de los supuestos utilizados con las actuales condiciones económicas y del mercado.</li><li>- Respecto a las tasas de descuento aplicadas, las comparamos con información independiente y del mercado, según aplique.</li><li>- Evaluamos los principales datos de entrada y supuestos utilizados y, en base a estos, realizamos un recálculo independiente de los flujos de efectivo descontados determinados por los expertos de la Administradora del Fondo.</li><li>• Cotejamos los valores razonables determinados de manera independiente con los valores contabilizado al 31 de diciembre de 2025.</li><li>• Verificamos lo adecuado de las divulgaciones en los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.</li></ul>

---

## Otra información

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

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione ningún 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 con nuestro conocimiento obtenidos en la auditoría, o si parece estar materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Informe de Memoria Anual del fondo, si concluimos que existe un error material en el mismo, estamos obligados a comunicar el asunto a los Aportantes del Fondo.

---

## **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 como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como negociación 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 cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fondo son responsables de supervisar el proceso de informes financieros 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 incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden surgir por 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 estos estados financieros.

Como parte de una auditoría conforme a las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos juicio profesional y mantenemos el 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 una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad 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.

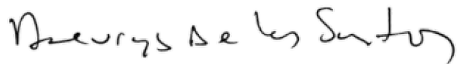
Nos comunicamos con los encargados del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes respecto a la independencia, y comunicamos con ellos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente puedan considerarse relevantes para nuestra independencia, y cuando corresponda, las acciones tomadas para eliminar amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los encargados del gobierno del Fondo, determinamos aquellos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe del auditor, salvo que la ley o regulación prohíba la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.



No. de registro en la SIB: A-004-0101



C. P. A.: Aneurys de los Santos  
No. de registro en el ICPARD 11175  
Socio a cargo de la auditoría

23 de abril de 2026

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Estado de situación financiera  
31 de diciembre de 2025  
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Notas	2025	2024
<b>Activos</b>			
Activos corrientes			
Efectivo	5, 7 y 8	11,946,648	6,191,120
Inversiones	5, 7 y 10	-	-
A valor razonable con cambios en resultados corrientes		206,648,615	37,159,386
Préstamos por cobrar	5, 7 y 11	131,652,503	25,993,317
Gastos pagados por anticipado		1,464,809	306,977
Total activos corrientes		<u>351,712,575</u>	<u>69,650,800</u>
Activos no corrientes			
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados no corrientes	5, 7 y 10	4,317,210,723	2,482,943,702
Propiedades de inversión	12	-	249,280,000
Otros activos	13	187,064,230	-
Total activos no corrientes		<u>4,504,274,953</u>	<u>2,732,223,702</u>
Total activos		<u>4,855,987,528</u>	<u>2,801,874,502</u>
<b>Pasivos</b>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	5 y 7	2,668,047	3,617,928
Cuentas por pagar relacionada	5, 7 y 9	23,415,143	16,467,757
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		12,736	21,373
Total pasivos		<u>26,095,926</u>	<u>20,107,058</u>
Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo			
Cuotas de participación	14	2,795,208,781	1,828,551,620
Prima en colocación de cuotas de participación		530,670,520	23,183,380
Beneficios acumulados		1,504,012,301	930,032,444
Total patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u>4,829,891,602</u>	<u>2,781,767,444</u>
Total de pasivos y patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u>4,855,987,528</u>	<u>2,801,874,502</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Estado de resultados  
Año terminado al 31 de diciembre de 2025  
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Notas	2025	2024
<b>Ingresos operacionales</b>			
Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados	10	654,705,205	271,136,035
Intereses sobre préstamo	11	8,985,141	2,951,985
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	12	<u>7,915,000</u>	<u>85,263,400</u>
Total ingresos de operación		<u>671,605,346</u>	<u>359,351,420</u>
<b>Gastos operacionales</b>			
Comisión por administración y desempeño	9 y 16	97,398,804	63,084,764
Otros gastos operacionales	15	<u>8,075,120</u>	<u>6,148,178</u>
Total gastos de operación		<u>105,473,924</u>	<u>69,232,942</u>
Beneficio en operaciones		<u>566,131,422</u>	<u>290,118,478</u>
<b>Ingresos (costos) financieros</b>			
Intereses ganados	10	2,373,771	1,614,685
Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados	10	14,183,770	2,578,710
(Pérdida) ganancia en cambio de moneda extranjera, neta		<u>(8,709,106)</u>	<u>3,928,089</u>
Total ingresos financieros, neto		<u>7,848,435</u>	<u>8,121,484</u>
Beneficio del año		<u><u>573,979,857</u></u>	<u><u>298,239,962</u></u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo  
 Año terminado al 31 de diciembre de 2025  
 (Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Notas	Cuotas de participación	Prima en colocación de cuotas de participación	Beneficios acumulados	Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo
Saldo al 1 de enero de 2024		1,828,551,620	23,183,380	631,792,482	2,483,527,482
Beneficio del año		-	-	298,239,962	298,239,962
Saldo al 31 de diciembre de 2024		1,828,551,620	23,183,380	930,032,444	2,781,767,444
Beneficio del año		-	-	573,979,857	573,979,857
Emisión de cuotas de participación	14	967,800,000	507,487,140	-	1,475,287,140
Costos de emisión de cuotas de participación	14	(1,142,839)	-	-	(1,142,839)
Saldo al 31 de diciembre de 2025		<u>2,795,208,781</u>	<u>530,670,520</u>	<u>1,504,012,301</u>	<u>4,829,891,602</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Estado de flujos de efectivo  
Año terminado al 31 de diciembre de 2025  
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Nota	2025	2024
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Intereses cobrados de préstamos		4,887,285	3,635,580
Préstamo cobrado		-	60,000,000
Préstamo otorgado		(101,978,674)	(70,847,514)
Pagos a proveedores		(108,129,071)	(112,493,540)
Adquisición de instrumentos de patrimonio de empresas y cuotas en fideicomisos	10	<u>(1,358,790,577)</u>	<u>(372,677,151)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(205,220,460)</u>	<u>(492,382,625)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>			
Intereses cobrados		2,475,307	5,188,852
Dividendos cobrados		-	821,472
Adquisición de otras inversiones		(1,540,530,844)	(433,745,239)
Cobros por cancelación de otras inversiones		1,386,361,971	781,600,868
Disposición de propiedades de inversión		<u>257,195,000</u>	<u>84,894,800</u>
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de inversión		<u>(1,253,289,143)</u>	<u>438,760,753</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>			
Emisión de cuotas de participación	14	<u>1,474,144,301</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>1,474,144,301</u>	<u>-</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo		15,634,698	(53,621,872)
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambio en moneda extranjera en el efectivo		(9,879,170)	193,856
Efectivo al inicio del año		<u>6,191,120</u>	<u>59,619,136</u>
<b>Efectivo al final del año</b>		<u><u>11,946,648</u></u>	<u><u>6,191,120</u></u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

## 1. Información general

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

Las actividades del Fondo son administradas por la Administradora; consecuentemente, el Fondo no mantiene empleados, mobiliario y equipo o arrendamientos de espacios, debido a que estos costos son cubiertos por la Administradora, por lo cual el Fondo paga una cuota de administración según se define en su reglamento interno.

La Administradora del Fondo está localizada en la avenida Winston Churchill, Hábitat Center, ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

El objeto del Fondo es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas. El objetivo principal del Fondo es promover el acceso a una vivienda en la población general de la República Dominicana. El monto total del programa de emisiones del Fondo es de hasta RD\$4,000,000,000, y tiene una vigencia de 25 años, contados a partir de la fecha de registro del Fondo por el Registro del Mercado de Valores.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el Registro núm. BV2108-CP0031 en CEVALDOM, S. A. (CEVALDOM), que es el agente de pago bajo el registro núm. DO8019000124 y los agentes colocadores son Inversiones Popular, S. A., United Capital Puesto de Bolsa, S. A. y CCI Puesto de Bolsa, S. A.

### Instrumentos y mercados financieros elegibles

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los tipos de instrumentos financieros elegibles establecidos por la Ley No. 249-17, emitida por el Congreso Nacional de la República Dominicana para invertir los recursos de los fondos cerrados, son los siguientes:

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

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

## Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron conocidos y aprobados por la Administración de la Administradora del Fondo el 22 de abril de 2026, y autorizados para ser emitidos en esta misma fecha.

## **2. Bases de preparación**

### **2.1 Declaración de cumplimiento**

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 los activos financieros y la propiedad de inversión registrados a valor razonable.

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 Administradora del Fondo ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del mismo. En la Nota 3.1 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.

Las políticas contables materiales aplicadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente por los años presentados. El Fondo no presenta el estado de otros resultados integrales ya que por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, no ocurrieron transacciones de otros resultados integrales.

### **2.2 Hipótesis de negocio en marcha**

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 le haga creer que el Fondo no tiene la habilidad para continuar como negocio en marcha.

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

Sobre el análisis efectuado por la gerencia de la Administradora, respecto a las Normas de Contabilidad NIIF, específicamente la NIC 21 - Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, la moneda funcional y de presentación es pesos dominicanos (RD\$).

La moneda funcional es la moneda principal en el ambiente económico en el cual el Fondo opera. Si los indicadores del principal ambiente económico son mixtos, la gerencia utiliza el juicio para determinar la moneda funcional que representa más fielmente el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes. Las transacciones e inversiones del Fondo son denominadas en pesos dominicanos (RD\$).

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

## 2.4 Presentación

El estado de situación financiera se presenta clasificando los activos y pasivos en corrientes y no corrientes. 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 12 meses tras esa fecha de acuerdo con la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros. Esta información permite evaluar el horizonte temporal de los flujos de efectivo relacionados con los instrumentos financieros.

Tal como se indica en la Nota 1 y los documentos del Fondo, el objeto principal de éste es la adquisición de instrumentos representativos de deudas y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos que participen en proyectos de desarrollo de viviendas en la República Dominicana, por lo que el estado de resultados comienza presentando la ganancia en instrumentos financieros medidos a valor razonable emitidos por entidades dentro del alcance y objeto del Fondo, ganancias en valoración de propiedades de inversión e ingresos por intereses a estas mismas entidades. Continúa con los gastos operacionales reconocidos en el resultado basado en su naturaleza acorde al objeto del Fondo, seguido del ingreso financiero que el Fondo obtiene de los excedentes de liquidez que el Fondo no ha colocado en préstamos o capital en entidades acordes al objetivo del fondo.

El estado de flujos de efectivo que se acompaña fue elaborado usando el método directo, clasificando los flujos acorde a su clasificación en el estado de resultados. Dado el modelo de negocio del Fondo, los principales componentes de los flujos de efectivo que proceden de las actividades de operación, de inversión y de financiación se presentan en términos netos, a excepción de aquellas categorías de cobros y pagos brutos que la NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo requiera que se presenten por separado.

## 3. Políticas contables materiales

Las principales políticas contables aplicadas por el Fondo en la preparación de estos estados financieros se describen a continuación:

### 3.1 Uso de juicios y estimaciones

En la preparación de estos estados financieros la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad del Fondo y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estimados y supuestos subyacentes son revisados de forma continua. Las revisiones de los estimados son reconocidas de forma prospectiva. La información sobre los juicios y estimados significativos realizados al aplicar políticas contables que tienen los efectos más significativos sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe más abajo.

#### 3.1.1 Medición de los valores razonables de instrumentos financieros

La valoración de las inversiones del Fondo a valor razonable implica juicios significativos.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

El valor razonable de las inversiones en fondos de inversión abiertos en República Dominicana, un mercado poco activo, se determina, principalmente, por referencia al último precio de redención disponible de dichas cuotas para cada fondo de inversión, según lo determine el administrador de estos. En ausencia de esta, la última cotización disponible, conforme a precios publicados en mecanismos centralizados de negociación. El Fondo podrá realizar ajustes al valor de los activos netos de varios fondos participados en función de consideraciones tales como:

- la liquidez del fondo participado o de sus inversiones subyacentes;
- la fecha valor de los activos netos proporcionado;
- posibles restricciones a las redenciones; y
- la base contable y, en los casos en que la base contable sea distinta del valor razonable, la información de valoración razonable proporcionada por los asesores del fondo invertido. Los valores en libros de los fondos invertidos podrán ser materialmente diferente de los valores finalmente realizados en la redención.

Para otros instrumentos valorados mediante técnicas de valor presente, como las cuotas de participación en el patrimonio de fideicomisos y acciones de empresas privadas y clasificados en el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable, el Fondo utiliza el enfoque de flujo de caja descontados partiendo del derecho residual del Fondo en fideicomisos no cotizados o empresas, para lo cual se utilizan datos y supuestos no observables significativos (como proyecciones de flujos y tasas de descuento, entre otras). Cambios en estas variables pueden producir que los resultados reales (por ejemplo, en evento de venta del activo) difieran significativamente de los contabilizados.

### 3.1.2 Estimación para pérdidas crediticias esperadas (PCE)

La estimación de la PCE en los préstamos por cobrar del Fondo requiere juicio significativo. Aunque todos los préstamos están vigentes y considerados sin deterioro, el Fondo utiliza modelos internos basados en NIIF 9 y análisis cualitativos para estimar la PCE a 12 meses, incorporando factores como la situación financiera de los prestatarios y condiciones macroeconómicas, reconociendo que cambios en estos supuestos podrían afectar materialmente el estimado registrado.

### 3.1.3 Subsidiarias y asociadas: el Fondo como entidad de inversión

Las subsidiarias son participadas controladas por el Fondo. El Fondo controla a una participada si está expuesta, o tiene derecho, a obtener rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre la participada. Por su parte, una asociada es una entidad sobre la cual se ejerce influencia significativa, generalmente cuando se posee entre el 20% y menos del 50% de participación, junto con representación en los órganos de dirección y la capacidad para influir en sus políticas financieras y operativas, sin alcanzar el control ni el control conjunto.

El Fondo es una entidad de inversión y mide las inversiones en sus subsidiarias y asociadas a valor razonable con cambios en resultados. Al determinar si el Fondo cumple con la definición de entidad de inversión, consideró su propia estructura legal y operativa, que, como fondo de inversión que cotiza en bolsa, obtiene recursos de una cantidad significativa de inversionistas, los cuales en su mayoría no son o serán partes relacionadas del Fondo, con el único propósito de obtener rendimientos por la apreciación del capital e ingresos de inversiones. En particular, al evaluar la existencia de las estrategias de salida de la inversión se tuvo en cuenta que el Fondo tiene una vida definida de 25 años.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo tiene participaciones controladoras o de influencia significativa en algunas entidades, según se describe en Nota 10. La gerencia espera que estas posiciones de control e influencia significativa no sean permanentes, en la medida que otros inversionistas participen de las entidades.

La gerencia llegó a la conclusión de que el Fondo cumple con la definición de una entidad de inversión y en consecuencia no debe consolidar las subsidiarias que posee y las demás subsidiarias que adquiera en el futuro.

### **3.1.4 Medición de las propiedades de inversión y otros activos**

El valor razonable de las propiedades de inversión y otros activos (derecho de propiedad sobre un terreno) se determina utilizando técnicas de valoración, realizadas por tasadores independientes que poseen una licencia de tasación reconocida y tienen amplia experiencia en la tasación de propiedades similares. Los tasadores usaron un enfoque de comparación de precios y utilizan datos y supuestos basados en sus experiencias y observaciones del mercado por lo que cambios en esas variables pueden producir resultados reales materialmente distintos.

### **3.2 Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a pesos dominicanos (RD\$) usando la tasa vigente en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional del Fondo a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte.

Las diferencias en moneda extranjera que surgen en la conversión se reconocen como diferencias en cambios neta, a excepción de aquellas que surgen de las inversiones medidas a valor razonable, las cuales son reconocidas como componente del ingreso neto de los instrumentos a valor razonable con cambios en resultados.

### **3.3 Efectivo**

El efectivo en el estado de situación financiera comprende efectivo en bancos.

### **3.4 Instrumentos financieros**

#### **3.4.1 Reconocimiento y medición inicial**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

Los costos de transacción son costos incurridos para adquirir activos financieros.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2025  
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

## 3.4.2 Clasificación y medición posterior

### Activos financieros

Posterior al reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como se mide: al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. El Fondo no tiene activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

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

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

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

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

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.
- En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fondo debe realizar una elección irrevocable en este momento, de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, tal como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

### Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

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

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

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

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, el cual puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada, se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

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

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

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos se reconocen en resultados como “Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados” en el estado de resultados (Nota 10).

#### *Activos financieros al costo amortizado*

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en los resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo mantiene los siguientes instrumentos: Efectivo y préstamos por cobrar (Notas 10 y 11).

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

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado.

### **3.4.3 Modificaciones y baja en cuentas**

#### *Modificaciones*

Las modificaciones contractuales de instrumentos financieros se analizan para determinar si constituyen una renegociación significativa, comparando el valor presente neto de los flujos futuros antes y después de la modificación, descontados a la tasa de interés efectiva original; si la diferencia es significativa, se extingue (se da de baja) el instrumento original y se reconoce uno nuevo, reconociendo en resultados la ganancia o pérdida resultante. Si la diferencia no es significativa, se mantiene el instrumento original y se ajusta prospectivamente la tasa de interés efectiva, reconociendo en resultados cualquier efecto financiero (ingreso o gasto) derivado de la modificación.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

### Activos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando:

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

### Pasivos financieros

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

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

### Compensación

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

#### **3.4.4 Deterioro de activos financieros no derivados**

##### Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fondo reconoce pérdidas crediticias esperadas (PCE) para todos los préstamos otorgados, de acuerdo con lo establecido en la NIIF 9 - Instrumentos financieros. Las pérdidas se miden considerando un enfoque basado en etapas que refleja el deterioro crediticio:

- Etapa 1: Se reconocen las pérdidas crediticias esperadas a 12 meses para los préstamos sin deterioro significativo desde el reconocimiento inicial.
- Etapa 2: Se reconocen las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida útil del préstamo cuando se identifica un aumento significativo en el riesgo de crédito.
- Etapa 3: Se reconocen pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida útil para préstamos considerados con deterioro crediticio o en incumplimiento.

Dado que todos los préstamos del Fondo actualmente se encuentran en Etapa 1 y se consideran vigentes, la estimación reconocida corresponde a la pérdida esperada a 12 meses. Los préstamos se evalúan periódicamente para identificar cualquier indicio de deterioro o aumento significativo en el riesgo crediticio que pudiera requerir cambio de etapa y ajuste correspondiente de la provisión.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

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

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

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

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

El Fondo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de "grado de inversión". Además, se toman en cuenta otros factores como la estabilidad financiera del emisor, historial de pagos, condiciones económicas relevantes y la baja probabilidad de incumplimiento en el corto plazo.

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

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

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

### Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

El modelo considera tres componentes clave para la estimación de la PCE:

- Probabilidad de incumplimiento (PD): la probabilidad de que el deudor incumpla con sus obligaciones en un horizonte de tiempo determinado (12 meses o vida útil según la etapa).
- Pérdida dado incumplimiento (LGD): la pérdida esperada si ocurre el incumplimiento, determinada como la proporción de la exposición que no se recuperará.
- Exposición al incumplimiento (EAD): el monto esperado adeudado en el momento del incumplimiento, incluyendo capital e intereses pendientes.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

El Fondo utiliza información histórica, datos actuales y factores macroeconómicos para estimar estos parámetros, aplicando los supuestos más apropiados para su cartera concentrada de préstamos. La medición se actualiza periódicamente para reflejar cambios en el riesgo crediticio y en las perspectivas económicas futuras.

Las garantías, cuando aplica, se consideran en la estimación de la pérdida dado incumplimiento (LGD), ya que se ajusta el valor recuperable esperado del activo financiero en función del valor realizable de las garantías en caso de incumplimiento.

### Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

### Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperarlo en su totalidad o una parte de este. El Fondo tiene una política de castigar el valor en libros bruto basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares.

El Fondo no espera una recuperación significativa de la cantidad cancelada; sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para realizar los procedimientos de cobranzas del Fondo y lograr la recuperación de los montos adeudados.

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

### **3.5.1 Cuota de participación**

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

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

## 3.5.2 Distribución de rendimientos

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

## 3.5.3 Utilidad básica por cuota

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

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

## 3.6 Provisiones

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

## 3.7 Medición de valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

El Fondo utiliza los servicios de una proveedora de precios para la determinación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de deuda. Dicha proveedora considera las informaciones disponibles en el mercado tomando como referencia los precios de transacciones recientes.

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

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

El valor razonable de las inversiones en cuotas de participación en fideicomisos e inversiones en acciones no cotizadas fue determinado por especialistas externos independientes, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad.

La técnica de valoración empleada es el enfoque de flujo de caja descontados partiendo del derecho residual del Fondo en los proyectos de fideicomisos e inversiones en acciones. El valor razonable de las inversiones en fideicomisos se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

Para instrumentos financieros no medidos a valor razonable, y que se determina un valor razonable para fines de divulgación solamente, como los préstamos por cobrar y otros, la Administración puede concluir que el valor razonable es equivalente al valor en libros debido al corto plazo, o utiliza tasas de rendimiento observables del mercado para títulos comparables, basadas en información pública de la Bolsa de Valores de la República Dominicana y otros organismos reguladores.

En las siguientes notas se incluye más información sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables: Nota 10 – Inversiones y Notas 5 y 7 – Administración del riesgo financiero y Valor razonable.

Las propiedades de inversión en 2024 y los otros activos en 2025 básicamente están representadas por terrenos, para cuyas mediciones el método utilizado consideró el costo por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos, terrenos similares que son ajustados por varios factores. Más detalles en las Notas 12 y 14.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

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

### **3.8.1 Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3.9 Gastos por comisiones**

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

## **3.10 Impuestos**

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

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

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

### 3.11 Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo se reconocen como gastos en el año en que incurrir.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable, el cual refleja las condiciones de mercado del activo a las fechas de los estados de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del año en que ocurren.

### 3.12 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 la 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 decisiones estratégicas.

## 4. Normas emitidas y enmiendas

El Fondo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones para su período de reporte anual que comienza el 1 de enero de 2025:

- a) Modificaciones a la NIC 21 - Falta de convertibilidad (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025).

En agosto de 2023, el IASB modificó la NIC 21 para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y qué tipo de cambio al contado utilizar cuando no lo sea. El Fondo no espera que estas modificaciones tengan un impacto material en sus operaciones o estados financieros.

Ciertas nuevas normas de contabilidad y modificaciones a las normas de contabilidad han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2025, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Fondo. A continuación, se presenta la evaluación del Fondo sobre el impacto de estas nuevas normas y modificaciones.

- b) Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 (vigentes para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026).

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 y la NIIF 7 para responder a las preguntas recientes que surgieron en la práctica, y para incluir nuevos requisitos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones:

- aclaran la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- aclaran y agregan más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés);
- agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza); y
- actualizan las revelaciones para los instrumentos de capital designados a valor razonable a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).

La gerencia está evaluando actualmente las implicaciones detalladas de la aplicación de la nueva norma en los estados financieros del Fondo.

- c) NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

La NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, introduciendo nuevos requisitos para la presentación dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos e incluye nuevos requisitos para la agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de cinco categorías: operación, inversión, financiamiento, impuestos a la renta y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas, así como dos nuevos subtotales: “utilidad o pérdida operativa” y “utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta”. Adicionalmente, se requerirá que el crédito mercantil se presente por separado en el estado de situación financiera.

Si bien la NIIF 18 no afectará el reconocimiento o la medición de partidas en los estados financieros, ni tendrá impacto en la utilidad neta del Fondo, se espera que sus impactos en la presentación y revelación sean generalizados, en particular aquellos relacionados con el estado de resultados y de existir, la divulgación de medidas de desempeño definidas por la administración en una sola nota dentro de los estados financieros y cómo éstas se calculan o bien una conciliación con el subtotal más directamente comparable presentado en los estados financieros.

En relación al estado de flujos de efectivo, para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, se deberá iniciar ahora de la “utilidad o pérdida operativa” en lugar de la “utilidad o pérdida neta”. Asimismo, excepto si la actividad principal de la empresa es proporcionar financiamiento a clientes y/o invertir en activos, (por ejemplo: bancos o instituciones financieras similares), los intereses pagados y dividendos pagados se deberán presentar como flujos de efectivo de financiamiento y los intereses recibidos y dividendos recibidos como flujos de efectivo de inversión/operación (según aplique).

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

El Fondo aplicará la nueva norma a partir de su fecha de entrada en vigor para el período contable que iniciará el 1 de enero de 2027, la cual requiere la aplicación retrospectiva. La administración está evaluando actualmente las implicaciones de la nueva norma, particularmente con respecto a la estructura del estado de resultados.

- d) NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Revelaciones (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

Emitida en mayo de 2024, la NIIF 19 permite que ciertas subsidiarias elegibles de entidades matrices que informan según las Normas de contabilidad NIIF apliquen requisitos de divulgación reducidos.

El Fondo no espera que esta norma tenga un impacto en sus operaciones o estados financieros.

No existen otras enmiendas emitidas que aún no sean efectivas y que puedan tener un impacto material en los estados financieros del Fondo.

## 5. Administración del riesgo financiero

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

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

El Comité de Gestión de Riesgos de la Administradora del Fondo es responsable por establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgos del Fondo; de igual forma, el comité es responsable por el desarrollo y monitoreo de las políticas de gestión de riesgos del Fondo. Las políticas de gestión de riesgos del Fondo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fondo, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgos, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Fondo. El Fondo, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los participantes en el proceso entiendan sus roles y obligaciones.

### 5.1 Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una contraparte de un instrumento financiero no cumpla con una obligación o compromiso que ha contraído con el Fondo, lo que resulta en una pérdida financiera para el mismo. Este se origina principalmente en el efectivo en banco, préstamos por cobrar. Para fines de gestión de riesgos, el Fondo considera y agrega todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito (como el riesgo de incumplimiento del deudor individual, el riesgo país y el riesgo sectorial).

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

La política del Fondo sobre el riesgo de crédito es minimizar su exposición a las contrapartes con un mayor riesgo de incumplimiento, al tratar solo con contrapartes que cumplan con los estándares de crédito establecidos en el prospecto y el reglamento interno del Fondo. El Fondo mantiene el efectivo, sus inversiones con contrapartes que son calificadas como grado de inversión de acuerdo con calificadoras de riesgo reputadas y autorizadas por los organismos reguladores correspondientes, y para los préstamos, el Fondo evalúa el buró de crédito, referencias bancarias, referencias comerciales y los estados financieros de los últimos tres años del cliente al cual le será otorgado el préstamo para garantizar que el riesgo de impago sea mínimo.

El riesgo de crédito es monitoreado diariamente por el administrador del Fondo de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes. El riesgo de crédito del Fondo es monitoreado periódicamente por el Comité de Inversiones.

Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con las políticas o las directrices de inversión del Fondo, entonces el administrador del Fondo está obligado a reestructurar cada uno de los elementos de la cartera que no cumple con los parámetros de inversión establecidos.

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

### *Exposición al riesgo de crédito*

Los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo de crédito son los siguientes:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Efectivo	11,946,648	6,191,120
Préstamo por cobrar	131,652,503	25,993,317
Inversiones a valor razonable	1,334,544	1,311,759
	<u>144,933,695</u>	<u>33,496,196</u>

### *Calificación crediticia de los activos financieros*

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Efectivo</b>		
Calificación crediticia local - Feller Rate AAA	6,803,820	748,914
Calificación crediticia local - Feller Rate AA-	209,779	-
Calificación crediticia local - Feller Rate A-	-	205,958
Calificación crediticia local - Pacific Credit Rating A	4,933,049	5,236,248
	<u>11,946,648</u>	<u>6,191,120</u>
<b>Inversiones</b>		
<u>A valor razonable con cambios en resultados</u>		
Calificación crediticia local - Feller Rate A+	1,334,544	28,875,078
Calificación crediticia local - Feller Rate A	-	56,406
	<u>1,334,544</u>	<u>28,931,484</u>

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

### **Préstamos por cobrar**

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

El deterioro de los préstamos por cobrar ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones, debido a que no ha habido incremento significativo de riesgo desde su reconocimiento inicial. El Fondo considera que estos activos tienen un riesgo de crédito bajo con base en comportamiento de pago y demás condiciones consideradas en la política contable. La cartera de préstamos está constituida por un financiamiento otorgado para un (1) proyecto que se desarrolla en la República Dominicana, alineado con los objetivos del Fondo. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre los préstamos por cobrar asciende a RD\$517,054 y RD\$99,711, respectivamente.

El movimiento de las pérdidas crediticias esperadas sobre los préstamos por cobrar es el siguiente:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>Etapa 1</b>	<b>Etapa 1</b>
Saldo PCE inicial	99,711	3,686
Gasto del año	<u>417,343</u>	<u>96,025</u>
Saldo PCE final	<u>517,054</u>	<u>99,711</u>

No fue requerido determinar PCE para etapas 2 y 3.

### **Custodio de valores**

Tal como se indica en Notas 1 y 17, el Fondo recibe de CEVALDOM los servicios de custodia de valores, registro de operaciones y gestión de compensaciones y liquidación de valores. El registro de las operaciones que hace CEVALDOM se realiza mediante el sistema de anotación en cuenta. CEVALDOM no toma posición de títulos o activos ni se hace contraparte del Fondo en ninguna forma. Los fondos que recibe en la liquidación de transacciones son entregados al beneficiario íntegramente en la forma y plazos establecidos en la regulación. Por estas razones, el Fondo no está expuesto a riesgo de crédito con CEVALDOM.

## **5.2 Riesgo de liquidez**

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

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2025  
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos
<b>2025</b>			
Cuentas por pagar	<u>26,083,190</u>	<u>26,083,190</u>	<u>26,083,190</u>
<b>2024</b>			
Cuentas por pagar	<u>20,085,685</u>	<u>20,085,685</u>	<u>20,085,685</u>

## 5.3 Riesgo de mercado

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

### *Riesgo de moneda*

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera es como sigue:

	2025		2024	
	US\$	RD\$	US\$	RD\$
Efectivo	84,870	5,338,123	91,327	5,561,124
Inversiones a valor razonable	188,128	11,832,839	21,542	1,311,759
Gastos pagados por adelantado	18,250	1,147,885	-	-
Cuentas por pagar	<u>(36,024)</u>	<u>(2,265,861)</u>	<u>(53,095)</u>	<u>(3,233,066)</u>
Exposición neta en el estado de situación financiera	<u>255,224</u>	<u>16,052,986</u>	<u>59,774</u>	<u>3,639,817</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las tasas de cambio del dólar estadounidense (US\$) con relación al peso dominicano (RD\$) utilizadas por el Fondo, fueron las siguientes:

	Tasas promedio		Tasas al cierre	
	2025	2024	2025	2024
Peso dominicano (RD\$)	<u>59.25</u>	<u>59.33</u>	<u>62.90</u>	<u>60.89</u>

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2025  
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

## **Análisis de sensibilidad**

Considerando las cifras al 31 de diciembre de 2025 y 2024, una apreciación (depreciación) razonablemente posible del peso dominicano (RD\$) frente al dólar estadounidense (US\$), habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en esa moneda extranjera, el patrimonio y las ganancias o pérdidas por las cantidades que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de interés permanecen constantes e ignora cualquier impacto de las ventas y compras previstas.

	<b>Ganancia o pérdida</b>	
	<b>Apreciación</b>	<b>Depreciación</b>
<b>31 de diciembre de 2025</b>		
RD\$ (movimiento de un 5%)	<u>(745,255)</u>	<u>745,255</u>
<b>31 de diciembre de 2024</b>		
RD\$ (movimiento de un 5%)	<u>(182,024)</u>	<u>181,954</u>

## **Exposición al riesgo de tasa de interés**

Los flujos de efectivo e instrumentos financieros medidos a valor razonable del Fondo no están significativamente expuestos a fluctuaciones en las tasas de interés. A la fecha de emisión de estos estados financieros, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

	<b>Importe en libros</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Instrumentos a tasa fija – activos financieros	1,334,544	1,311,759
Instrumentos a tasa fija – préstamo por cobrar	<u>131,652,503</u>	<u>25,993,317</u>

## **Riesgo de Precio**

El Fondo invierte en otros fondos y es susceptible al riesgo de precio de mercado que surge de las incertidumbres sobre los valores futuros de esos fondos invertidos. El Comité de Inversiones toma decisiones de inversión después de una evaluación exhaustiva de cada fondo, su estrategia, la política de inversión y la calidad general de su administrador. La normativa de fondos de inversión exige que el administrador reporte los resultados de cada uno de los fondos subyacentes en forma trimestral.

El modelo de sensibilidad del Fondo establece un análisis de sensibilidad de + o (-) 10% a la variación de precio de cada fondo, para determinar los efectos en los resultados. La siguiente tabla muestra las posibles afectaciones sobre el resultado al 31 de diciembre de cada año.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fondos abiertos	20,531,407	3,584,763

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

## 6. Administración del patrimonio del Fondo

El principal objetivo de la gestión de administración del valor neto del Fondo es permitir realizar inversiones en los instrumentos autorizados para maximizar sus utilidades de manera que los aportes de sus participantes mantengan por lo menos su valor real en el tiempo y disponer mensualmente de liquidez. El Fondo realiza una gestión del valor neto administrado para garantizar que el mismo pueda continuar apegado al principio de negocio en marcha.

La administración del Fondo gestiona el capital de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones de este, tal como se indica en el prospecto del Fondo. Los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo se componen de cuotas de participación en circulación y rendimientos pendientes de distribuir. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

### *Garantía por gestión de riesgo*

La Ley 249-17 que regula el Mercado de Valores de la República Dominicana requiere en su artículo 121 que las sociedades administradoras de fondos de inversión constituyan y mantengan en todo momento una garantía a favor de cada fondo de inversión administrado, para asegurar el correcto cumplimiento de sus funciones, obligaciones y prohibiciones establecidas en la ley. La Administradora ha elegido, dentro de las modalidades disponibles establecidas en el artículo 45 del Reglamento R-CNMV-2019-28-MV, la póliza de seguros de fidelidad emitida por una compañía aseguradora.

Esta garantía debe constituirse por el valor mínimo de RD\$5,000,000 o el equivalente en dólares estadounidenses a la tasa de conversión aplicable, o el 1% del activo administrado del fondo de inversión al último día del mes anterior al que se determine su actualización, el que sea mayor.

La suma asegurada contratada por la Administradora al 31 de diciembre del 2025 es US\$22,260,000 de los cuales US\$1,015,164 son aplicables al Fondo. El monto requerido para el Fondo es US\$751,055 para un excedente de 35.17%.

## 7. Valor razonable

A continuación, se muestran los montos registrados en la contabilidad y los estimados como valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo:

	Importe en libros			Valor razonable		
	Activos financieros al valor razonable con cambio en resultados	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros a costo amortizado	Total importe en libros	Nivel 2	Nivel 3
<b>2025</b>						
Efectivo	-	11,946,648	-	11,946,648	-	11,946,648
Préstamo por cobrar	-	131,652,503	-	131,652,503	-	131,652,503
Inversiones a valor razonable	4,523,859,338	-	-	4,523,859,338	206,648,615	4,317,210,723
Activos financieros	4,523,859,338	143,599,151	-	4,667,458,489	206,648,615	4,460,809,874

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Importe en libros			Valor razonable		
	Activos financieros al valor razonable con cambio en resultados	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros a costo amortizado	Total importe en libros	Nivel 2	Nivel 3
Cuentas por pagar	-	-	(26,083,190)	(26,083,190)	-	(26,083,190)
Pasivos financieros	-	-	(26,083,190)	(26,083,190)	-	(26,083,190)
<b>2024</b>						
Efectivo	-	6,191,120	-	6,191,120	-	6,191,120
Préstamo por cobrar	-	25,993,317	-	25,993,317	-	25,993,317
Inversiones a valor razonable	2,520,103,088	-	-	2,520,103,088	37,159,386	2,482,943,702
Activos financieros	2,520,103,088	32,184,437	-	2,552,287,525	37,159,386	2,515,128,139
Cuentas por pagar	-	-	(20,085,685)	(20,085,685)	-	(20,085,685)
Pasivos financieros	-	-	(20,085,685)	(20,085,685)	-	(20,085,685)

### *Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados - jerarquía del valor razonable*

Tal como se indica en la Nota 3.7, el nivel en la jerarquía para determinar el valor razonable para las inversiones en cuotas de fondos abiertos fue el nivel 2, el cual se basó en la comparación de mercado. Esto considera precios cotizados actuales o recientes para valores idénticos o similares en el mercado.

El nivel 3 incluye varias inversiones en fideicomisos y acciones cuyos valores razonables se determinaron mediante técnica de flujos de efectivo descontados. Ver Nota 10.

### *Activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable*

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en el estado financiero para el efectivo, préstamo por cobrar y cuentas por pagar fue el nivel 3, el cual se basó en el corto plazo de los instrumentos.

No existieron transferencias entre los niveles 1, 2 y 3 durante el año.

## 8. Efectivo

	2025	2024
Efectivo en bancos (a)	<u>11,946,648</u>	<u>6,191,120</u>

(a) Los depósitos en cuentas corrientes generan intereses anuales sobre el saldo promedio mensual que oscilan entre 0.5% y 1%. El Fondo devengó ingreso por intereses por saldo en cuentas bancarias ascendentes a RD\$2,373,770 (2024: RD\$202,163).

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

## 9. Saldos y transacciones con ente relacionado

Un resumen de los saldos y transacciones con la Administradora al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, es el siguiente:

	2025	2024
<b>Saldos:</b>		
Cuentas por pagar	<u>23,415,143</u>	<u>16,467,757</u>
<b>Transacciones:</b>		
Gastos de comisión por administración (Nota 15)	82,291,775	51,037,718
Gastos de comisión por desempeño (Nota 15)	<u>15,107,030</u>	<u>12,047,046</u>
	<u>97,398,805</u>	<u>63,084,764</u>

## 10. Inversiones

	2025	2024
<u>Medidos a valor razonable con cambios en resultados</u>		
Títulos y valores de deudas		
Bonos corporativos (a)	1,334,544	1,311,759
Instrumentos de patrimonio – Cuotas en participación		
Fondos abiertos (b)	205,314,071	35,847,627
Fideicomisos no cotizados (c)	2,485,726,688	2,177,785,620
Acciones (d)	<u>1,831,484,035</u>	<u>305,158,082</u>
	4,523,859,338	2,520,103,088
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados no corrientes	<u>4,317,210,723</u>	<u>2,482,943,702</u>
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados corrientes	<u>206,648,615</u>	<u>37,159,386</u>

- a) Bonos corporativos en dólares estadounidenses, a una tasa de interés anual de 8.15%, con vencimiento original a febrero 2034.
- b) Cuotas de participación en fondos de inversión abiertos en pesos dominicanos por RD\$194,815,777 (2024: RD\$35,847,627) con pacto de permanencia hasta 90 días. Incluye US\$166,910 (2024: US\$346,664) con pacto de permanencia hasta 30 días.
- c) Corresponde a participación en fideicomisos de desarrollo inmobiliario para la construcción de unidades habitacionales, locales comerciales y áreas sociales en Punta Cana, Santo Domingo, San Pedro de Macoris, Las Terrenas y Santiago. Las participaciones son entre un 20% y 65%.
- d) Corresponde a acciones en una sociedad comercial con el objeto de desarrollar un proyecto de viviendas turísticas en Macao, Punta Cana. La participación es de aproximadamente 15.4%.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

El Fondo no tiene compromiso de apoyar financieramente a los fideicomisos ni empresas en los que tiene participación ni compromisos atender a llamados de capital.

Un detalle de los movimientos de las inversiones en cuotas de participación en fideicomisos de desarrollo inmobiliario y acciones durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

### 2025

	Saldos al 1 de enero	Adquisiciones	Disposiciones	Valoración	Saldos al 31 de diciembre
Fideicomiso de Inversión y Desarrollo Murales	479,941,175	-	-	(108,686,450)	371,254,725
Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Santo Domingo Norte	887,794,061	-	-	78,732,478	966,526,539
Fideicomiso Desarrollo Inmobiliario Naroa (Nota 13)	146,660,132	-	(146,660,132)	-	-
Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario y Administración Vista Bonita	140,368,911	-	-	(20,050,082)	120,318,829
Fideicomiso Corales del Caribe Etapa II	350,198,680	-	-	27,422,113	377,620,793
Fideicomiso Inmobiliario Araya	66,026,960	257,195,000	-	184,107,534	507,329,494
Fideicomiso IC-22	106,795,701	-	-	35,880,607	142,676,308
Macao Beach Real Estate	305,158,082	1,101,595,577	-	424,730,376	1,831,484,035
	<b><u>2,482,943,702</u></b>	<b><u>1,358,790,577</u></b>	<b><u>(146,660,132)</u></b>	<b><u>622,136,576</u></b>	<b><u>4,317,210,723</u></b>

### 2024

	Saldos al 1 de enero	Adquisiciones	Disposiciones	Valoración	Saldos al 31 de diciembre
Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario y de Garantía Torres Jardines del Parque	84,346,727	-	(110,296,782)	25,950,055	-
Fideicomiso de Inversión y Desarrollo Murales	386,993,609	-	-	92,947,566	479,941,175
Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Santo Domingo Norte	731,803,126	-	-	155,990,935	887,794,061
Fideicomiso Desarrollo Inmobiliario Naroa	308,905,777	-	-	(162,245,645)	146,660,132
Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario y Administración Vista Bonita	132,120,409	-	-	8,248,502	140,368,911
Fideicomiso Corales del Caribe Etapa II	305,257,649	-	-	44,941,031	350,198,680
Fideicomiso Inmobiliario Araya	-	66,026,960	-	-	66,026,960
Fideicomiso IC-22	-	84,894,800	-	21,900,901	106,795,701
Macao Beach Real Estate	-	221,755,392	-	83,402,690	305,158,082
	<b><u>1,949,427,297</u></b>	<b><u>372,677,152</u></b>	<b><u>(110,296,782)</u></b>	<b><u>271,136,035</u></b>	<b><u>2,482,943,702</u></b>

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

## **Medición de los valores razonables**

### *i. Jerarquía del valor razonable*

Los valores razonables de las inversiones en cuotas de participación en fideicomisos y en acciones de una empresa privada no cotizadas fueron determinados por especialistas externos independientes, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad.

El valor razonable de las inversiones se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

### *ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos*

La tabla siguiente muestra las variables no observables significativas usadas en la ejecución de la técnica categorizada como nivel 3 del valor razonable para medir las inversiones en cuotas de participación en fideicomisos y en acciones en una empresa privada no cotizadas:

<b>Técnica de valoración</b>	<b>Variables no observables significativas</b>	<b>Impacto de variables no observables clave en la medición del valor razonable</b>
<p>Enfoque de flujo de caja descontados partiendo del derecho residual del Fondo en los proyectos.</p> <p><u>Cuotas de participación en Fideicomisos no cotizados:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fideicomiso de Inversión y Desarrollo Murales</li> <li>Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario de Viviendas de Bajo Costo Santo Domingo Norte</li> <li>Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario y Administración Vista Bonita</li> <li>Fideicomiso Inmobiliario Araya</li> <li>Fideicomiso IC-22</li> <li>Fideicomiso Corales del Caribe Etapa II</li> </ul> <p><u>Acciones en empresa privada:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Macao Beach Real Estate, INC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beta sin apalancamiento sector desarrollo inmobiliario.</li> <li>Tasa libre de Riesgos</li> <li>Prima de Riesgo de Capital.</li> <li>Inflación Estados Unidos de Norteamérica.</li> <li>Inflación República Dominicana.</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aumenta (disminuye) las variables no observadas significativas: <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Beta sin apalancamiento sector desarrollo inmobiliario.</li> <li>II. Tasa libre de Riesgos</li> <li>III. Prima de Riesgo de Capital.</li> <li>IV. Inflación Estados Unidos de Norteamérica.</li> <li>V. Inflación República Dominicana.</li> </ul> </li> <li>Aumenta (disminuye) el margen operativo, flujo neto u otro componente de la estructura de ingresos y gastos de los fideicomisos.</li> <li>Aumenta (disminuye) variables observadas en el mercado como el tipo de cambio, intereses por financiamientos de los Fideicomisos, u otros que sensibilizan el flujo proyectado de los negocios.</li> </ul>

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

El rendimiento generado por las inversiones medidas a valor razonable con cambios en resultados arrojaron ganancias ascendentes a RD\$668,888,975 (2024: RD\$273,714,745), las cuales se presentan como ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados, formando parte de los renglones ingresos operacionales e ingresos financieros del estado de resultados. Estas ganancias incluyen RD\$32,568,629 de ganancias en la disposición de la participación en Fideicomiso Desarrollo Inmobiliario Naroa y que dan lugar a los derechos registrados como Otros activos en el estado de situación (Nota 13).

El efectivo y las inversiones a costo amortizado devengaron intereses por un monto de RD\$2,373,771 (2024: RD\$1,614,685), los cuales se incluyen dentro del renglón de ingresos por intereses ganados calculados usando el método de interés efectivo en el estado de resultados.

### 11. Préstamos por cobrar

Al 31 de diciembre del 2025, los préstamos por cobrar ascienden a RD\$131,652,503, correspondientes a dos financiamientos, otorgados por valores originales de RD\$27,826,188 y RD\$100,000,000 más los intereses, del 18% anual, generados a la fecha; ambos con vencimiento en 2026 y garantía fiduciaria. Los contratos establecen pagos trimestrales de intereses para el primer financiamiento y pagos semestrales para el segundo, así como el pago de capital en sus respectivas fechas de vencimiento.

Al 31 de diciembre del 2024, los préstamos por cobrar por RD\$25,993,317, corresponden financiamientos otorgados por un valor original de RD\$15,000,000 y RD\$10,847,514, a una tasa de interés de 18%, con vencimientos entre febrero y diciembre de 2025 y garantía fiduciaria. El contrato establece pagos trimestrales de intereses y el pago de capital en la fecha de vencimiento.

Durante el 2025 se ha reconocido como ingreso RD\$8,985,141 (2024: RD\$2,951,985), los cuales se presentan como intereses sobre préstamo dentro de los ingresos operacionales en el estado de resultados.

Véase la Nota 5.1 por las divulgaciones relacionadas a riesgo de crédito y PCE.

### 12. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión correspondían a terrenos adquiridos. El movimiento de estas propiedades durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	Saldos al 1 de enero	Ajuste por revaluación	Retiros	Saldos al 31 de diciembre
<b>2025</b>				
Proyecto Turístico BAK, Bávaro, Punta Cana	249,280,000	7,915,000	257,195,000	-
<b>2024</b>				
Proyecto Turístico BAK, Bávaro, Punta Cana	164,016,600	85,263,400	-	249,280,000
Proyecto Turístico Juan Dolio	84,894,800	-	84,894,800	-
	<u>248,911,400</u>	<u>85,263,400</u>	<u>84,894,800</u>	<u>249,280,000</u>

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

## **Medición de los valores razonables**

### *i. Jerarquía del valor razonable*

Los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados por tasadores externos independientes, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 2 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

### *ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos*

La tabla siguiente muestra la técnica de valoración usada en 2024 para medir el valor razonable del nivel 2 de las propiedades de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

<b>Técnica de valoración</b>	<b>Variables no observables significativas</b>	<b>Variables no observables clave y la medición del valor razonable</b>
<p><u>Enfoque de comparación de precios:</u> Para los terrenos de los proyectos listados, el método utilizado consideró el costo por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos, terrenos similares que son ajustados por varios factores.</p> <p>Proyecto Turístico BAK, Bávaro.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valor de venta \$/m2 de terrenos comparables: US\$80.00 y US\$123.19 (2024: US\$57.12 y US\$76.67)</li> <li>• Factor de ajuste por ofertas: 0.90 (2024: 0.95)</li> <li>• Factor de ajuste por localización: 0.90 – 0.95 (2024: 0.90 – 0.95)</li> <li>• Factor de ajuste uso del suelo: 0.90 – 0.95 (2024: 0.85 – 0.95)</li> <li>• Factor de ajuste por tamaño: 0.80 – 1.05 (2024: 0.75 – 0.95)</li> <li>• Factor de ajuste por forma: 1.00 (2024: 0.95)</li> <li>• Factor de ajuste por deseabilidad: 0.92 – 0.95 (2024: 0.94 – 0.95)</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumenta (disminuye) el valor de los terrenos comparables.</li> <li>• Aumenta (disminuye) el spread entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado.</li> <li>• Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del terreno en relación con sus comparables.</li> <li>• Aumenta (disminuye) las condiciones en las que se encuentra el activo en relación con sus comparables.</li> </ul>

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

## 13. Otros activos

Los otros activos por RD\$187,064,230 al 31 de diciembre de 2025 corresponde a derecho adquirido sobre terreno mediante acuerdo de reconocimiento e intención de inversión entre el Fondo y Downtown Punta Cana, S.R.L. (fideicomitente y promotor del Fideicomiso Desarrollo Inmobiliario Naroa). El traspaso de la titularidad del terreno a nombre del Fondo está en proceso al 31 de diciembre de 2025. El valor del terreno ha sido determinado por un tasador experto independiente, con experiencia en la zona y mercado en que se ubica el terreno y basado en comparaciones de precios de transacciones recientes y ofertas para activos similares.

## 14. Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo

### 14.1 Cuotas de participación

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los aportes del Fondo están representados por 28,040 (2024: 18,362) cuotas con un valor de RD\$172,250.057133 (2024: RD\$151,495.885197) equivalentes al valor neto del Fondo de RD\$4,829,891,602 (2024: RD\$2,781,767,443). El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor de los activos netos entre el número de cuota emitidas.

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

	Cuotas de participación			
	Autorizadas		Emitidas	
	Cantidad	Monto en RD\$	Cantidad	Monto en RD\$
Saldo al 31 de diciembre de 2025	40,000	4,000,000,000	28,040	2,804,000,000
Saldo al 31 de diciembre de 2024	40,000	4,000,000,000	18,362	1,836,200,000

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

## **Costos de emisión de cuotas de participación**

Durante el 2025 el Fondo incurrió en RD\$1.1 millones por concepto de los costos relacionados con la emisión de 9,678 cuotas de participación, dichos costos se presentan netos del valor nominal de las cuotas de participación en el estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo.

### **14.2 Utilidad básica por cuota**

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

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Beneficios del año (a)	573,979,857	298,239,962
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el año (b)	<u>25,854</u>	<u>18,362</u>
Utilidad básica por cuota (c)=(a)/(b)	<u>22,201.03</u>	<u>16,242.24</u>

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

### **15. Otros gastos operacionales**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Otros servicios profesionales	1,682,654	295,631
Tasaciones y valoraciones	1,552,013	2,541,083
Mantenimiento y supervisión - SIMV	1,232,549	752,924
Mantenimiento de la emisión BVRD	1,080,487	669,378
Representante común de aportantes	461,097	444,334
Calificación de riesgos	361,786	349,508
Custodia y supervisión de custodia	1,077	28,195
Comisión por intermediación	-	10,767
Otros (a)	<u>1,703,457</u>	<u>1,056,358</u>
	<u>8,075,120</u>	<u>6,148,178</u>

(a) Incluye honorarios de los auditores externos del Fondo por RD\$911,826 por la auditoría de los estados financieros en 2025.

### **16. Compromisos**

(a) El Fondo debe pagar mensualmente a la Administradora por concepto de administración un monto máximo equivalente al 2% anual del activo total administrado del día anterior, a la fecha de cálculo del Fondo bajo administración a partir del inicio de la fase preoperativa del Fondo. El monto de los activos totales del día anterior se calcula diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. La base del cálculo es el activo del Fondo administrado del día anterior al cálculo. Durante los años terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el gasto registrado por este concepto es de RD\$82,291,775 y RD\$51,037,718, respectivamente, y se incluye en el renglón de comisión por administración y desempeño dentro de los gastos operacionales en el estado de resultados.

# Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana I

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

---

- (b) El Fondo debe pagar anualmente por concepto de desempeño a la Administradora un monto máximo equivalente al 20% anual sobre el exceso que presente la rentabilidad mensual del Fondo en su equivalente anualizado respecto al indicador de comparación de rendimiento. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el gasto incurrido por este concepto es de RD\$15,107,030 y RD\$12,047,046, respectivamente, y se incluye en el renglón de comisión por administración y desempeño dentro de los gastos operacionales en el estado de resultados.

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

### 18. Hechos posteriores

Posterior al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no ha presentado eventos posteriores relevantes con impacto en sus operaciones que afecten las cifras al 31 de diciembre de 2025.