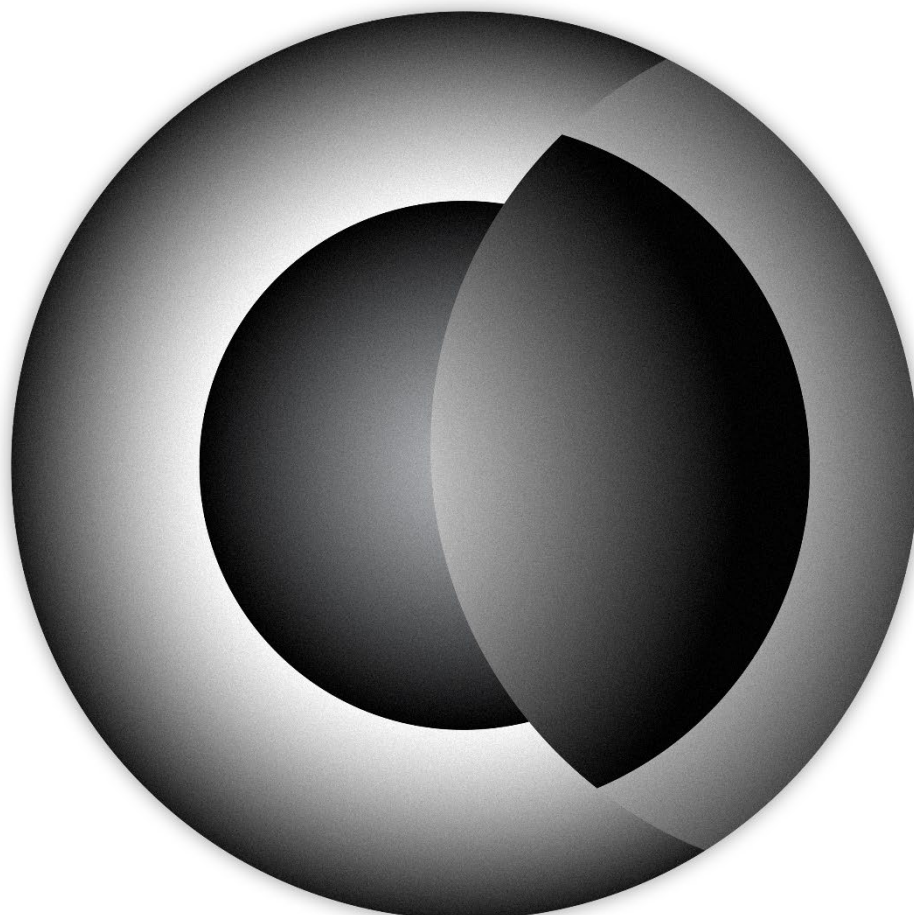


Deloitte.



JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2025

e Informe de los Auditores Independientes

del 15 de abril de 2026



Deloitte RD, S.R.L.
Torre Corporativa Habitat Center
Local 501
Avenida Winston Churchill
Esquina Paseo de Locutores
Ensanche Piantini
Santo Domingo, D. N.
República Dominicana
Tel.: (809) 563 5151

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Aportantes y a la Administradora del
JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo (El “Fondo”), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los correspondientes estados de ganancias o pérdidas, de cambios en el valor neto del Fondo y de flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo al 31 de diciembre de 2025, su desempeño financiero y flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas NIFF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamento para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Fondo, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.



Asunto Clave de Auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel que, a nuestro juicio profesional, ha sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Este asunto fue considerado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre este asunto. A continuación, se describe el asunto clave de nuestra auditoría a comunicar en nuestro informe.

Asunto Clave de Auditoría	Cómo nuestra Auditoría abordó dichos Asuntos
Instrumentos de Deuda a costo Amortizado - El Fondo mantiene instrumentos de deuda a costo amortizado, los cuales se mantienen en el marco del modelo de negocio del Fondo. El importe en libros de los instrumentos de deuda a costo amortizado se incluye en la Nota 4 de los estados financieros. Hemos dirigido nuestra atención en la recuperabilidad de los instrumentos de deuda a costo amortizado con la intención de identificar si existen hechos o circunstancias que indiquen la existencia de deterioro en estos activos al 31 de diciembre de 2025.	<p>A continuación, detallamos los principales procedimientos de auditoría relacionados con este asunto:</p> <ul style="list-style-type: none">• Revisamos los contratos entre las partes con el objetivo de evaluar las condiciones acordadas al 31 de diciembre de 2025.• Recibimos por parte de la Administración del Fondo el análisis y evaluación del riesgo crediticio de los instrumentos medidos a costo amortizado para evaluar la recuperabilidad del activo financiero al 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera 9 “Instrumentos Financieros”.• Confirmamos los saldos registrados de capital e intereses registrados al 31 de diciembre de 2025.• Realizamos el recálculo de los intereses generados durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, tomando en cuenta la tasa de interés y condiciones pactadas contra los ingresos financieros por este concepto según los libros del Fondo al 31 de diciembre de 2025.



Otra Información

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende información contenida en la memoria anual, que incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que la información en la memoria anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fondo, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible, y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada.

Cuando leamos el contenido de la memoria anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados del gobierno del Fondo.

Responsabilidad de la Administración y del Comité del Fondo en Relación con los Estados Financieros

La Administración del Fondo es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

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

Los responsables de gobierno y la Administración del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de generación de información financiera del Fondo.



Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAs, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error no relacionado con fraude, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas, efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad de la entidad 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 correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales 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 la entidad no pueda 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 hechos subyacentes de un modo que logran su presentación fiel.

Comunicamos a los responsables de gobierno del Fondo sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y nos hemos comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente, que puedan afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados de gobierno del Fondo, determinamos aquellos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros y, por lo tanto, que consideramos son los asuntos claves de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría, a menos que las leyes o regulaciones impidan la divulgación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque las consecuencias adversas de hacerlo sobrepasen los beneficios de interés público de dicha comunicación.

15 de abril de 2026

Deloitte RD, S.R.L.

No. Registro en la SIMV - SIVAE-025

Pedro Rosa

C.P.A. No. 11087

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

ESTADO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresados en Pesos Dominicanos)

	Notas	2025	2024
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos financieros	1j,2,3,4	RD\$ 81,259,775	RD\$ 38,417,392
GASTOS) INGRESOS FINANCIEROS:			
Gastos por deterioro de inversiones	1f,4	(3,084,695)	
Gastos por cambio en valoración de Inversiones	3	1,627,656	
Gastos financieros		(178,296)	(54,920)
Ganancia cambiaria – Neta	1l	<u>18,485,676</u>	<u>17,902,566</u>
Total gastos financieros		16,850,341	17,847,646
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos operativos del fondo	1k,8	(5,274,032)	(2,147,497)
Comisión por administración	1k,6,9	(26,296,943)	(13,755,196)
Gastos por servicios profesionales	1k	<u>(1,758,051)</u>	<u>(3,334,036)</u>
Total gastos de operación		<u>(33,329,026)</u>	<u>(19,236,729)</u>
UTILIDAD NETA		<u>RD\$ 64,781,090</u>	<u>RD\$ 37,028,309</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresados en Pesos Dominicanos)

	Nota	Aportes Recibidos	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	7	RD\$ 166,059,390	RD\$ 527,457	RD\$ 166,586,847
Aportes en cuotas		852,331,422		852,331,422
Utilidad neta			<u>37,028,309</u>	<u>37,028,309</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024		1,018,390,812	37,555,766	1,055,946,578
Aportes en cuotas		421,344,000		421,344,000
Utilidad neta			<u>64,781,090</u>	<u>64,781,090</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025		<u>RD\$ 1,439,734,812</u>	<u>RD\$ 102,336,856</u>	<u>RD\$1,542,071,668</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresados en Pesos Dominicanos)

	Nota	2025	2024
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad del año		RD\$ 64,781,090	RD\$ 37,028,309
Ajustes para conciliar la utilidad del año con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(81,259,775)	(38,426,506)
Cambio en valoración de inversiones		(1,627,656)	
Gastos por deterioro de activos		3,084,695	
Movimientos en el capital de trabajo:			
Otras cuentas por cobrar		107,203	(9,362,722)
Otros activos			27,978
Instrumentos de deuda a costo amortizado		(18,259,064)	(530,078,447)
Adquisición de inversiones en acciones		(151,113,116)	(338,888,916)
Cuentas por pagar		1,630,212	1,315,124
Provisiones, retenciones y otros pasivos		<u>(21,456)</u>	<u>12,393</u>
Sub total		(182,677,867)	(878,372,787)
Intereses cobrados		<u>73,290,767</u>	<u>33,635,046</u>
Flujos netos de efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(109,387,100)</u>	<u>(844,737,741)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Variación de Inversiones en Instrumentos Financieros		<u>(291,656,243)</u>	
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión		<u>(291,656,243)</u>	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aportes al fondo	7	<u>421,344,000</u>	<u>852,331,422</u>
Flujos netos de efectivo provisto por actividades de financiamiento		<u>421,344,000</u>	<u>852,331,422</u>
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO		20,300,657	7,593,681
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>12,279,490</u>	<u>4,685,809</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>RD\$ 32,580,147</u>	<u>RD\$ 12,279,490</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DE DESARROLLO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresados en Pesos Dominicanos)

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO, BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Naturaleza del Negocio – El Fondo separado gestionado se denomina JMMB Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo (El Fondo) que es del tipo cerrado. El Fondo tiene como objeto la generación de ingresos recurrentes y la apreciación de capital a largo plazo, mediante la inversión en valores representativos de capital y/o valores representativos de deuda de Sociedades Comerciales, en proyectos de desarrollo de sociedades, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado en República Dominicana. El Fondo podrá de igual manera realizar inversiones en Entidades de Intermediación Financiera y valores de Oferta Pública, sin ser estos el objetivo principal del Fondo.

El Fondo posee un patrimonio independiente al de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., y al de otros fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley 249-17 del Mercado de Valores y Productos y sus resoluciones que regulan los fondos de inversión a cargo de la Superintendencia de Valores con el No. SIVFIC-068, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su única Resolución de fecha 14 de julio de 2023. Las cuotas del mismo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el registro No. BV2306-CP0038, el Depósito Centralizado de la Bolsa de Valores, S.A. (Cevaldom) y el agente de colocación fue JMMB Puesto de Bolsa, S. A. El Fondo está integrado por una serie única de 3,000 cuotas con un valor nominal inicial de RD\$1,000,000 cada una. La fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del Fondo para la emisión fue el 26 de julio de 2023 y la misma finaliza en fecha 28 de julio de 2023. El Fondo es un patrimonio autónomo, fijo y con una fecha de vencimiento de veinticinco (25) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas. El Fondo fue calificado por Feller Rate Dominicana BBB 4 RD esto significa que, la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una suficiente probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una moderada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno.

JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia del Mercado de Valores con el No. SIVAF-010. Ésta se rige bajo la Ley de Mercado de Valores no. 249-17 y sus reglamentos y normas, que regulan los fondos de inversión regulados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana y la Bolsa de Valores de la República Dominicana, la resolución RCNV-2017-35-MV y su reglamento 664-12. El custodio de las inversiones en título de valores y las cuotas del Fondo es CEVALDOM Depósitos Centralizado de Valores, S.A. El Fondo tiene sus oficinas administrativas en la Ave. Gustavo Mejía Ricart, No. 102, esq. Abraham Lincoln, Torre Corporativo 2010, Piso 15, Sector Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 15 de abril de 2026. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.

Declaración de Cumplimiento – Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Base de Presentación y Preparación – Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo métodos de valuación que se indican en las notas de instrumentos financieros a valor razonable.

El costo histórico esta generalmente basado en el valor justo y las consideraciones dadas para intercambios de bienes y servicios.

Valor razonable – El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fondo tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Moneda Funcional y de Presentación – Los registros contables del Fondo se mantienen en pesos dominicanos, la cual ha sido definida como la moneda funcional del Fondo. Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al cierre del ejercicio, el Fondo valúa y ajusta sus activos y pasivos monetarios en moneda local a la tasa de cierre del ejercicio. Las diferencias cambiarias originadas por la liquidación de activos y pasivos en moneda extranjera y por el ajuste de los saldos a la fecha de cierre, son registradas en las cuentas de resultados por diferencial cambiario en el período que se incurrieron.

Políticas Contables Significativas – Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

- a. **Uso de Estimados** – La preparación de los estados financieros del Fondo requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y utilice supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Sin embargo, la incertidumbre acerca de esos supuestos y estimados podría derivar en resultados que requieran ajustes de importancia relativa en los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros. Los principales estimados de la Administración corresponden a las pérdidas crediticias esperadas y la determinación del valor razonable de las inversiones y otros activos.
- b. **Efectivo en bancos**– El efectivo está representado por el dinero en efectivo.

- c. **Otras cuentas por cobrar** – Incluye las operaciones de origen diverso que están pendientes de recibir.
- d. **Intereses por Cobrar** – Los intereses por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos. Después de su reconocimiento inicial los intereses por cobrar son registrados por el Fondo al costo amortizado. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los intereses por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.
- e. **Instrumentos Financieros** – La valuación de los instrumentos financieros del Fondo se determina por medio del valor razonable, según se define a continuación:

Valor Razonable – El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación mediante el uso de vectores de precios autorizados por la Superintendencia de Valores (SIMV). Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Jerarquía del Valor Razonable – Como es requerido por las NIIF, el Fondo utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de sus instrumentos financieros según la técnica de valoración:

- *Nivel 1:* Precios cotizados en mercados activos para activos financieros.
- *Nivel 2:* Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en él, que sean observables para el activo, ya sea directa o indirectamente.
- *Nivel 3:* Técnicas que utilizan insumos que tienen efecto significativo sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercado observables.

Determinación del Valor Razonable – El valor razonable del efectivo y equivalentes de efectivo fue determinado sobre la base del aproximado de su valor en libros, debido al corto tiempo de vencimiento de esos instrumentos.

- f. **Activos Financieros** –

Reconocimiento y Medición Inicial de los Activos Financieros – Para el reconocimiento y medición de los instrumentos financieros, el fondo aplica la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 9, según disposición de la SIV, en comunicación 37418 del 31 de octubre de 2016, y Resolución No. R-CNV-2016-40-IV de fecha 23 de diciembre de 2016.

Base de Medición Subsecuente – La NIIF 9, establece que la ganancia o pérdida en un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral de acuerdo con el modelo de negocio del Fondo, deberá reconocerse en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor y las ganancias o pérdidas, hasta que el activo financiero se dé de baja o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del período como un ajuste de reclasificación. Si el activo financiero se reclasifica desde la categoría de medición de valor razonable con cambios en otro resultado integral, el Fondo contabilizará la ganancia o pérdida acumulada que estaba previamente reconocida en otro resultado integral. El interés calculado utilizando el método del interés efectivo se reconocerá en el resultado del período.

El Fondo reconoce todos sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por el Fondo en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que el Fondo se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se imputa en resultados, excepto por las inversiones a valor razonable con cambio en el patrimonio cuyo ajuste a valor de mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio, neto de los impuestos diferidos que le apliquen.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y el Fondo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

El ajuste de los activos registrados a su valor razonable se imputa en resultados, excepto por las inversiones a valor razonable con cambio en otros resultados integrales cuyo ajuste a valor de mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y el Fondo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

Deterioro de activos financieros - De acuerdo con la NIIF 9, los requerimientos relacionados con el deterioro aplican para activos financieros medidos a costo amortizado, y valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), cuyo modelo de negocio tenga por objetivo la recepción de flujos contractuales y/o venta (al igual que para cuentas por cobrar por arrendamientos, compromisos de préstamos y garantías financieras).

El Fondo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

El Fondo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, el Fondo no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. El Fondo ha establecido una matriz de estimaciones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

El Fondo considera que un activo financiero está en situación de impago cuando los pagos contractuales están vencidos desde hace un (1) año. Sin embargo, en ciertos casos, el Fondo también puede considerar que un activo financiero está en situación de impago cuando la información interna o externa indica que es poco probable que el Fondo reciba las cantidades contractuales pendientes en su totalidad antes de tener en cuenta cualquier mejora crediticia que tenga el Fondo. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

- g. **Pasivos Financieros** – Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato.

Un pasivo financiero es una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que son potencialmente desfavorables para el Fondo o un contrato que será o puede ser resuelto con instrumentos de patrimonio propios del Fondo, y es un contrato no derivado por el cual el Fondo está, o puede estar obligado, a entregar un número variable de sus propios instrumentos de patrimonio, o un contrato derivado sobre patrimonio propio que será o puede ser resuelto de otra manera que no sea por el intercambio de una cantidad fija de efectivo (u otro activo financiero) por un número fijo de instrumentos de patrimonio propios del Fondo.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Fondo una vez deducidos todos sus pasivos. La recompra de instrumentos de patrimonio propios del Fondo se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia/pérdida en ganancias o pérdidas en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios del Fondo.

Los componentes de instrumentos financieros compuestos (por ejemplo, bonos convertibles) emitidos por el Fondo, se clasifican por separado como pasivos financieros y patrimonio de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y de un instrumento de patrimonio. Una opción de conversión que se liquidará mediante el intercambio de una cantidad fija de efectivo u otro activo financiero

por un número fijo de los instrumentos de patrimonio propios del Fondo es un instrumento de patrimonio. La contabilización de los componentes de estos instrumentos financieros compuestos sigue los lineamientos establecidos en la NIIF 9. Los pasivos financieros mantenidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como otros pasivos financieros.

Pasivos Financieros al Valor Razonable con Cambio en Resultados (VRRCR) – Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuando se clasifican como mantenidos para negociar o, en su reconocimiento inicial, han sido designados por el Fondo para ser contabilizados a valor razonable con efecto en resultados.

Otros Pasivos Financieros – Los otros pasivos financieros, incluyendo préstamos y obligaciones bancarias, son registrados con posterioridad a su reconocimiento inicial al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, reconociéndose el gasto de interés a lo largo del período correspondiente.

Baja en Cuentas de Pasivos Financieros – El Fondo da de baja en cuentas a los pasivos financieros cuando, y sólo cuando, las obligaciones del Fondo son pagadas, canceladas o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en ganancias o pérdidas.

- h. **Cuentas por Pagar** – Las cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales en moneda extranjera se convierten usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa.
- i. **Provisiones** – Una provisión es reconocida si, como resultado de un proceso pasado o presente, el Fondo tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada y es probable que se necesite utilizar recursos económicos para negociar y cerrar la obligación. Las provisiones son determinadas descontando el flujo de caja esperado que sea necesario para liquidar el pasivo.
- j. **Reconocimiento de Ingresos** – Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que el Fondo reciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción y éstos puedan ser cuantificados con fiabilidad, independientemente de cuándo se reciba el cobro. El Fondo ha concluido que está actuando como principal en todos los contratos, dado que es el principal obligado en todos los acuerdos, puede fijar los precios libremente y está expuesto a los riesgos de crédito.

Ingresos Financieros – Los ingresos financieros se reconocen y devengan diariamente e incluyen ingresos financieros procedentes de efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones, tanto por intereses como por su valor razonable.

- k. **Reconocimiento de Gastos** – Los gastos se reconocen sobre la base acumulativa de contabilidad, conforme se reciben los bienes o servicios adquiridos.

- l. **Ganancia (pérdida) cambiaria** – Comprende las ganancias (pérdidas) por los ajustes realizados en la actualización de los saldos correspondientes a los activos y pasivos en moneda extranjera al cierre.
- m. **Gasto de Impuesto** – Las rentas obtenidas por las inversiones del Fondo no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta, según se indica en la Ley 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 de impuestos para fines informativos. Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fondos de inversión deberán fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables según las normas tributarias.
- p. **Normas NIIF de Contabilidad (“NIIF” o “NIC”) Nuevas y Modificadas que son Obligatorias para el Año en Curso** - A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fondo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

Enmienda a NIIF 9 y NIIF 7	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros.
Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad - Volumen 11	Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.
Enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7	Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza
NIIF 18	Presentación e información a revelar en los estados financieros
NIIF 19	Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

La administración del Fondo no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

NIIF 18 - Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros - La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.

- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1° de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración del Fondo está evaluando los impactos que pueden tener estas modificaciones en los estados financieros en períodos futuros, sujetos a las disposiciones que emita la SIMV en esta materia.

2. EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el efectivo se compone como sigue:

	2025	2024
Efectivo en bancos:		
En dólares estadounidenses	RD\$ 14,833,431	RD\$ 11,859,166
En pesos dominicanos	<u>17,746,716</u>	<u>420,324</u>
Total	<u>RD\$ 32,580,147</u>	<u>RD\$ 12,279,490</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se reconocieron ingresos por intereses sobre cuentas corrientes por un total de RD\$5,181,302 y RD\$3,823,618 respectivamente, los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros.

3. INVERSIONES EN TITULO A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN EL RESULTADO

El detalle de las inversiones a valor razonable con cambio en el resultado y los niveles en los que están medidas esas inversiones, es como sigue:

Entidades	2025			Total
	Level 1	Level 2	Level 3	
Títulos y valores de deuda				
Bonos Corporativos (a)		RD\$272,610,459		RD\$272,610,459
Bonos soberanos (b)		<u>20,673,440</u>		<u>20,673,440</u>
Total	<u>RD\$</u>	<u>RD\$293,283,899</u>	<u>RD\$</u>	<u>RD\$293,283,899</u>

- a) **Bonos Corporativos** - Corresponden a Bonos Corporativos, en pesos dominicanos. Estos bonos generan intereses a una tasa interés promedio anual de un 10.50%. El saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto al 31 de diciembre de 2025 asciende a RD\$2,120,150, los cuales se incluyen como parte de los intereses por cobrar en el estado de situación financiera.

- b) **Bonos Soberanos** -Al 31 de diciembre de 2025, corresponden a emitidos por el Banco Central de la República Dominicana en pesos dominicanos los cuales generan una tasa de interés de 11.00% y con vencimiento en septiembre 2028. El saldo pendiente de intereses por cobrar por este concepto al 31 de diciembre de 2025 asciende a RD\$650,276, los cuales se incluyen como parte de los intereses por cobrar en el estado de situación financiera.

Al 31 de diciembre de 2025, se reconocieron ingresos por intereses sobre inversiones por un total de RD\$18,598,734, así como un resultado por cambios en el valor razonable de los activos financieros por un total de RD\$ 1,627,656 de ganancia y pérdida para el 2025.

4. INSTRUMENTOS DE DEUDA A COSTO AMORTIZADO

Un detalle de los instrumentos de deuda a costo amortizado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	2025	2024
(a) Proyecto Fit - Gold's Gym	<u>RD\$571,419,276</u>	<u>RD\$556,244,907</u>
a) Acuerdo de Inversión en deuda con Gimnasios del Sur GGI SRL, por un valor total de US\$9,135,242 el cual cuenta con periodo de gracia de pago de capital hasta la cuota número 36, con una tasa de un 10% y con un kicker de 5% a partir de la cuota 61 dando como resultado una tasa de 15% desde la cuota 61 al vencimiento. La deuda cuenta con garantía fiduciaria a través del Fideicomiso de Fuente y Pago Gold's Gym y garantía inmobiliaria sobre inmueble de Evaristo Morales, garantía inmobiliaria sobre los equipos de los gimnasios de Blue Mall y Galerías 360 y garantía prendaria sobre las cuotas sociales de Gimnasios del Sur GGI, S.R.L.		

A continuación, se presenta el vencimiento de los instrumentos financieros a su costo amortizado:

	2025	2024
2027	RD\$ 32,447,611	RD\$ 32,447,611
2028	71,848,252	71,848,252
2029 en adelante	<u>467,143,413</u>	<u>451,949,044</u>
Total	<u>RD\$571,439,276</u>	<u>RD\$556,244,907</u>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció ingresos por intereses por concepto del instrumento de deuda a costo amortizado por un importe de RD\$57,479,739 y RD\$34,593,774, los cuales se incluyen como parte de los ingresos financieros en los estados de resultados que se acompañan. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, por este concepto se incluyen como parte del rubro de rendimientos por cobrar en el estado de situación financiera que se acompañan un importe de RD\$9,990,042 y RD\$4,791,460 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, la gerencia del Fondo realizó el análisis del valor de las pérdidas crediticias esperadas para estos instrumentos de deuda medidos al costo amortizado y como resultado se reconoció una pérdida por deterioro por valor de RD\$3,084,695 los cuales se presentan en el estado de ganancias y pérdidas que se acompaña.

5. INSTRUMENTOS FINANCIERO A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN EL RESULTADO

Un detalle de las cuotas de participación en fideicomiso es el siguiente:

2025			
Inversiones en Fideicomisos	Saldo al 31 de diciembre del 2024	Adquisiciones	Saldo al 31 de diciembre del 2025
Plaza Comercial JFK (a)	RD\$429,272,738	RD\$150,805,690	RD\$580,078,428
Naves del Este (b)	<u>50,756,823</u>	<u>307,426</u>	<u>51,064,249</u>
Total	<u>RD\$480,029,561</u>	<u>RD\$ 151,113,116</u>	<u>RD\$ 631,142,677</u>

2024			
Inversiones en Fideicomisos	Saldo al 31 de diciembre del 2023	Adquisiciones	Saldo al 31 de diciembre del 2024
Plaza Comercial JFK (a)	RD\$141,40,645	RD\$288,132,093	RD\$429,272,738
Naves del Este (b)	<u>50,756,823</u>	<u>50,756,823</u>	<u>50,756,823</u>
Total	<u>RD\$141,140,645</u>	<u>RD\$ 338,888,916</u>	<u>RD\$480,029,561</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo tiene una inversión en el Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Garantía Plaza Comercial JFK, mediante un acuerdo de inversión en capital donde el Fondo funge como inversionista principal (participación de un 97.5% y 95% respectivamente), con la finalidad de desarrollar y administrar el proyecto "Plaza Comercial JFK" con un tiempo estimado de construcción de 14 meses a partir de marzo 2024 y operación del activo hasta el vencimiento del fondo salvo que estratégicamente decida venderse, con tasa interna de retorno preliminar apalancada estimada del proyecto de 15.88%.
- b) Al 31 de diciembre de 2025 Y 2024 el fondo tiene una inversión en el Fideicomiso Inmobiliario de Administración y de Garantía Naves del Este mediante un acuerdo de inversión en capital donde el Fondo funge como inversionista principal (80%), con la finalidad de desarrollar y administrar el proyecto "Naves del Este" con un tiempo estimado de construcción indefinido ya que el proyecto se encuentra en etapa de reconceptualización, con tasa interna de retorno preliminar apalancada estimada de 15.72%. Operación del activo hasta vencimiento del Fondo en el año 2048.

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, los proyectos administrados por los fideicomisos se encuentran en la etapa inicial de las operaciones. Como consecuencia de lo anterior, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no ha reconocido ingresos por dividendos.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones en fideicomisos son medidas al valor de las cuotas mantenidas a esas mismas fechas.

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por pagar son como sigue:

	2025	2024
Otras cuentas por pagar	RD\$ 331,510	RD\$ 79,000
Honorarios por pagar	1,188,254	657,985
(a) Comisiones por pagar	<u>2,618,432</u>	<u>1,770,999</u>
Total	<u>RD\$ 4,138,196</u>	<u>RD\$ 2,507,984</u>

- (a) Corresponde a la comisión pendiente de pago a la Administradora del Fondo por concepto de la gestión y conservación de los bienes del Fondo. Esta comisión fue de un 2% del valor neto del Fondo, según el artículo No. 400 del Reglamento de Aplicación No.664-12, de la Ley 249-17 del Mercado de Valores. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo. La misma es pagadera mensual, según la proporción devengada.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a RD\$26,296,943 y RD\$13,755,196 respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en el estado de ganancias y pérdidas que se acompaña.

7. VALOR NETO DEL FONDO

Aportes en Cuotas de Participación – Al 31 de diciembre de 2025, el fondo está compuesto por 1,413 cuotas con un valor nominal de RD\$1,018,920 cada una para un aporte total nominal de RD\$1,439,734,812. El valor cuota al 31 de diciembre de 2025 es de RD\$1,091,348.

Al 31 de diciembre de 2024, el fondo está compuesto por 1,014 cuotas con un valor nominal de RD\$1,004,330 cada una para un aporte total nominal de RD\$1,018,390,812. El valor cuota al 31 de diciembre de 2024 es de RD\$1,041,363.

Rendimientos Pendientes de Distribuir - Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo tiene un balance pendiente de distribuir a los aportantes por la suma de RD\$102,336,856 y RD\$37,555,766 respectivamente.

8. GASTOS OPERATIVOS DEL FONDO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los gastos operativos del fondo son como sigue:

	2025	2024
Comisiones	RD\$ 4,225,848	RD\$ 1,165,591
Gasto de mercadeo y promociones	139,683	246,934
Otros gastos del proyecto	477,496	527,913
Servicios de mantenimientos SIMV	<u>431,005</u>	<u>207,059</u>
Total	<u>RD\$ 5,274,032</u>	<u>RD\$ 2,147,497</u>

9. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

El detalle de los principales compromisos y contingencias es como sigue:

Compromisos - La Administradora cobra al Fondo una comisión de administración de la cual fue de un 2% durante el 2025 y 2024 respectivamente, sobre el total de activos del fondo administrado de manera mensual. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo

reconoció gastos por concepto de pago de comisión a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, un monto ascendente a RD\$26,296,943 y RD\$13,775,196 respectivamente los cuales se presentan como comisión por administración en el estado de ganancias y pérdidas que se acompaña.

El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley No. 249-17 de Mercado de Valores y las resoluciones que regulan los fondos de inversión, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD) de manera anual, una comisión máxima de 0.03% del total de los aportes recibidos por el Fondo, por concepto de mantenimiento e inscripción y comisión por renta variable. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendente a RD\$431,005 y RD\$207,059 respectivamente los cuales se incluyen en el rubro de gastos operativos en el estado de ganancias y pérdidas que se acompañan.

Contingencias - La Administración del Fondo y los asesores legales indican que a la fecha de estos estados financieros, el Fondo no tiene ningún tipo de contingencias, ni litigios legales en proceso que requieran ser registrados o revelados en los estados financieros.

10. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fondo lo exponen a diversos tipos de riesgos financieros que están asociados con los instrumentos financieros y los mercados en los que invierte. Estos riesgos incluyen riesgo de crédito y riesgo de contraparte, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio). El programa de gestión del riesgo global del Fondo se centra en minimizar los posibles efectos adversos en el rendimiento del Fondo resultantes de estos riesgos financieros.

Riesgo de Crédito y Riesgo de Contraparte - Riesgo de crédito y riesgo de contraparte son riesgo de que una parte, en un instrumento financiero, cause una pérdida financiera a la otra parte al no cumplir una obligación. Los instrumentos financieros que potencialmente exponen al Fondo a riesgo de crédito y contraparte consisten, principalmente, en dinero en efectivo en bancos, préstamos por cobrar e inversiones que expone el Fondo al riesgo de que el deudor incumpla el pago de intereses.

El Fondo no posee concentraciones significativas de riesgo de crédito. De acuerdo al reglamento interno del fondo, éste deberá invertir en instrumentos de renta fija de oferta pública y certificados de depósitos que se encuentren en entidades del sistema financiero dominicano que cuenten con una calificación de riesgo de grado de inversión equivalente o superiores a BBB - para los de largo plazo y los siguientes para corto plazo: (Feller Rate) C-3; (Fitch) F-3 o sus equivalentes. En cuanto a las operaciones de financiamiento, el Fondo no posee una concentración de riesgo importante, ya que estas operaciones se encuentran garantizadas con los equipos, garantías solidadas, así como también, por depósitos de garantía de cumplimiento.

Riesgo de Liquidez - El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo se encuentre en dificultades en cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no se encontraba expuesto significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y equivalentes al efectivo para afrontar los desembolsos necesarios en sus operaciones habituales. Un resumen de los vencimientos de los pasivos es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2025:

Pasivos	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 6 Meses
Cuentas por pagar	<u>RD\$4,138,196</u>	<u>RD\$4,138,196</u>	<u>RD\$4,138,196</u>	<u>RD\$</u>

Al 31 de diciembre de 2024:

Pasivos	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 6 Meses
Cuentas por pagar	<u>RD\$2,507,984</u>	<u>RD\$2,507,984</u>	<u>RD\$2,507,984</u>	<u>RD\$</u>

Riesgo de Mercado - El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio (como los eventos que ocurren en el mercado de bienes raíces).

NIIF 13 Medición del Valor Razonable - Las NIIF exigen revelar al Fondo un análisis de sensibilidad para cada tipo de riesgo de mercado al que el Fondo está expuesto de manera significativa al cierre del ejercicio, mostrando cómo la utilidad o pérdida y el valor del Fondo habrían sido afectados por los cambios en el riesgo relevante de las variables que eran razonablemente posibles en dicha fecha.

Las estrategias del Fondo sobre la gestión del riesgo de mercado son impulsadas por los objetivos de inversión. El riesgo de mercado se gestiona a través de la optimización de las estrategias de arrendar.

La Sociedad Administradora se basa en las estrategias de bienes raíces a través de estudios de mercado regulares y que se revisan mensualmente por un comité de inversiones designado y supervisado por el Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Inversiones.

Riesgo Cambiario - El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. A continuación, un detalle de los saldos de activos y pasivos denominados en monedas distintas al dólar estadounidense, moneda funcional del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Activos:		
Efectivo en bancos	US\$ 235,863	US\$ 194,764
Inversiones	<u>9,086,012</u>	<u>9,135,242</u>
Posición activa neta	<u>US\$9,321,875</u>	<u>US\$9,330,006</u>

Aumento (Disminución) en la Tasa RD\$	Efecto en la Utilidad
+10% o -10%	RD\$ 58,625,271

Riesgo Tipo Interés - Riesgo de tipo de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Cualquier exceso de efectivo y equivalentes de efectivo se invierten en las tasas de interés de mercado a corto plazo. Al de 31 diciembre de 2025, el Fondo mantiene sus inversiones a una tasa de interés fija y Variable, y adicionalmente no está expuesto al riesgo de interés para el dinero en efectivo. En adición, la Administración da seguimiento del comportamiento de las tendencias de las variables, macroeconómicas, tanto a nivel local como extranjero, cuyos resultados permitan hacer los ajustes a la estrategia de política de inversión y de negociación de compra y alquiler de inmuebles, así como la conformación de la cartera financiera.

11. GESTIÓN DE RIESGOS DE CAPITAL

La Sociedad Administradora gestiona el capital del Fondo de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones del Fondo, como se indica en el prospecto del Fondo y las Normativas aplicables. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

* * * * *