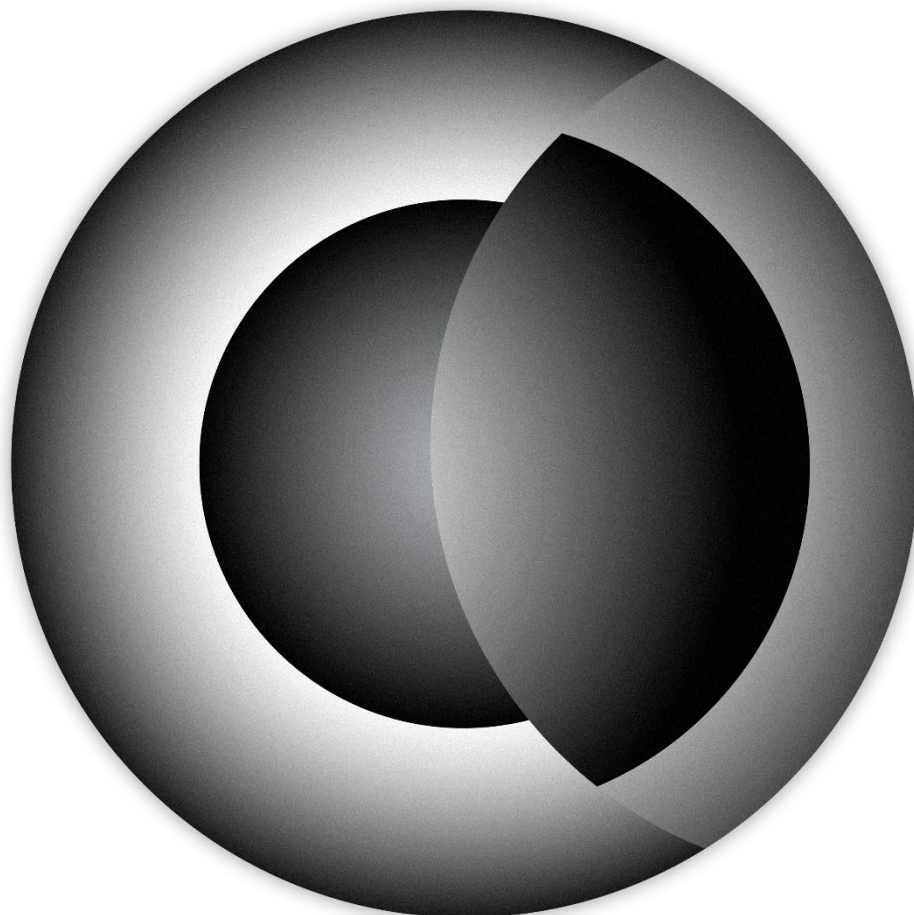


Deloitte.



JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

Estados Financieros por el año
terminado el 31 de Diciembre de 2025, e Informe de los Auditores
Independientes del 18 de marzo de 2026



JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

CONTENIDO

	Páginas
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1 - 5
ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON AL 31 DE DICIEMBRE 2025 Y 2024	
Estados de Situación Financiera	6
Estados de Resultados	7
Estados de Cambio en el Patrimonio	8
Estados de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 26



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario (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 Inmobiliario, al 31 de diciembre de 2025, su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 1 a los estados financieros.

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.

Énfasis en asunto

Base contable de liquidación - Tal como se describe en la Nota 1 a los estados financieros, durante el año 2025 el Fondo sometió a la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana (la “SIMV”) el plan de liquidación, el cuál fue aprobado en febrero de 2026. Como resultado, el Fondo cambió su base de contabilidad de la base de negocio en marcha a la base de liquidación al 31 de diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.





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 dicho asunto
<p>Valuación de las Propiedades de Inversión</p> <p>Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo tiene propiedades de inversión, que como se detalla en la Nota 6 a los estados financieros, el valor de dichas propiedades asciende a US\$27,797,430, el cual representa aproximadamente un 87% del total de activos del Fondo.</p> <p>Las propiedades de inversión se registran a valor razonable de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera, a través de valuaciones anuales realizadas por un perito tasador independiente. El valor razonable corresponde a la aplicación del método de investigación de mercado. Algunos de los insumos para desarrollar esos métodos son proporcionados por la administración del Fondo con base en la mejor estimación, tomando en consideración el estado actual de los activos.</p> <p>En el análisis realizado por el tasador del Fondo para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión se utilizan diferentes variables, juicios sensibles y supuestos clave que incluyen: localización de las propiedades, condiciones físicas, deseabilidad y precios de mercado.</p> <p>En consecuencia, dichos juicios y supuestos son información sensible que afecta significativamente el valor razonable de las propiedades de Inversión y se considera un asunto clave de auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la valuación de las propiedades de inversión, incluyó lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Indagamos con la Administración del Fondo los procedimientos realizados para determinar la razonabilidad de la valuación de las propiedades de inversión al cierre del año.• Obtuvimos un entendimiento de los controles sobre las políticas de valor razonable y realizamos pruebas de diseño e implementación de esos controles.• Obtuvimos el detalle de las propiedades de inversión del Fondo y realizamos pruebas de integridad y exactitud de dicho reporte.• Validamos que todas las propiedades de inversión fueron valuadas y que el importe registrado en contabilidad se corresponde con el valor tasado.• Verificamos que los tasadores utilizados por la Administración para la determinación de la valuación estén inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicano (ITADO), Colegio Dominicano de Ingenieros y Arquitectos (CODIA), o en cualquier otro gremio autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, que sean independientes del Fondo y que posean la experiencia profesional suficiente para la realización de dicha valoración.• Verificamos que el Fondo posee los derechos de propiedad de los inmuebles, mediante sus respectivos registros de títulos, acuerdos de compraventa de inmueble, entre otros .





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 y disposiciones contables emitidas por la SIMV, 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.



Deloitte.

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.

Deloitte

18 de marzo de 2026

Deloitte RD, S.R.L.

No. Registro en la SIMV - SIVAE-025

Pedro Rosa

Pedro Rosa

C.P.A. No. 11087



JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2025	2024
ACTIVOS			
Efectivo	1b,2	US\$ 858,209	US\$ 491,076
Intereses por cobrar	1c	8,690	7,369
Alquileres y mantenimiento por cobrar – neto	1d,3	144,014	103,448
Inversiones a costo amortizado	4	81,855	84,498
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	5	2,927,156	340,488
Otros activos	1h	<u>3,669</u>	<u>3,996</u>
Total activos corrientes		4,023,593	1,030,875
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1g,6	<u>27,797,430</u>	<u>30,090,686</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>US\$ 31,821,023</u>	<u>US\$ 31,121,561</u>
PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	1j,7	US\$ 59,008	US\$ 59,044
Provisiones, retenciones y otros pasivos	1k,8	<u>1,438,974</u>	<u>1,310,334</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,497,982</u>	<u>1,369,378</u>
INGRESOS DIFERIDOS	1l	51,147	52,155
DEPÓSITOS POR ARRENDAMIENTOS	1m,9	<u>351,670</u>	<u>385,509</u>
Total pasivos no corrientes		<u>402,817</u>	<u>437,664</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1,900,799</u>	<u>1,807,042</u>
COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	12		
VALOR NETO DEL FONDO	10		
Aportes recibidos		25,858,146	25,858,146
Rendimientos pendientes de distribuir		<u>4,062,078</u>	<u>3,456,373</u>
Valor neto del fondo		<u>29,920,224</u>	<u>29,314,519</u>
TOTAL PASIVOS Y VALOR NETO DEL FONDO		<u>US\$ 31,821,023</u>	<u>US\$ 31,121,561</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.



JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADOS DE GANANCIAS O PÉRDIDAS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	2025	2024
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos por arrendamientos	1o	US\$ 1,859,583	US\$ 1,934,592
Ingresos financieros	1o	147,653	94,345
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	6	734,740	568,810
Ganancia (Pérdida) neta por cambios en el valor en activos financieros	5	17,361	21,448
Otros ingresos operacionales		<u>34,426</u>	<u>1,210</u>
Total ingresos operacionales		2,793,763	2,620,405
GASTOS FINANCIEROS:			
Pérdida cambiaria – Neta		(84,246)	(8,939)
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos operativos del fondo	1p,11	(526,222)	(360,206)
Comisión por administración	1p,7,12	(662,034)	(647,216)
Gastos por servicios profesionales		<u>(70,644)</u>	<u>(30,000)</u>
UTILIDAD NETA		<u>US\$ 1,450,617</u>	<u>US\$ 1,574,044</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.



JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL VALOR NETO DEL FONDO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (Expresados en Dólares Estadounidenses)

	Notas	Aportes Recibidos	Rendimientos Pendientes de Distribuir	Total Valor Neto del Fondo
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023		US\$25,858,146	US\$2,713,958	US\$28,572,104
Dividendos distribuidos	10		(831,629)	(831,629)
Utilidad neta		<u> </u>	<u>1,574,044</u>	<u>1,574,044</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024		25,858,146	3,456,373	29,314,519
Dividendos distribuidos	10		(844,912)	(844,912)
Utilidad neta		<u> </u>	<u>1,450,617</u>	<u>1,450,617</u>
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025		<u>US\$25,858,146</u>	<u>US\$ 4,062,078</u>	<u>US\$29,920,224</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.



JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresados en Dólares Estadounidenses)

		2025	2024
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad neta		US\$ 1,450,617	US\$ 1,574,044
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(147,653)	(94,345)
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	3	10,184	
Cambio en el valor razonable de la propiedad de Inversión	6	(734,740)	(568,810)
Cambio en el valor razonable activos financieros	5	(17,361)	(21,448)
Amortizaciones de otros activos		185,656	171,155
Ganancia en venta de propiedades de inversión		(34,426,)	
Movimientos en el capital de trabajo:			
Alquileres por cobrar		(50,750)	90,872
Otros activos		(185,329)	(168,429)
Cuentas por pagar		(36)	7,014
Provisiones, retenciones y otros pasivos		128,640	(5,960)
Ingresos diferidos		(1,008)	1,537
Depósitos por arrendamientos		<u>(33,839)</u>	<u>(267)</u>
Total		569,955	985,363
Intereses cobrados		<u>146,332</u>	<u>92,863</u>
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación		716,287	1,078,226
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
(Adquisición) venta neta de inversiones		(2,566,664)	51,892
Adquisición de propiedades de inversión,	6		(15,381)
Bajas de propiedades de inversión	6	<u>3,062,422</u>	<u>160,117</u>
Flujos netos de efectivo provistos en las actividades de inversión		<u>495,758</u>	<u>196,628</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Dividendos pagados en efectivo	10	<u>(844,912)</u>	<u>(831,629)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en las actividades de financiamiento		<u>(844,912)</u>	<u>(831,629)</u>
VARIACIÓN NETA EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>491,076</u>	<u>47,851</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	2	<u>US\$ 858,209</u>	<u>US\$ 491,076</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.



JMMB FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Expresadas en Dólares Estadounidenses)

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

Naturaleza del Negocio - JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario (“El Fondo”), es un Fondo cerrado que posee un patrimonio separado 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 Mercado de Valores de la República Dominicana con el No. SIVFIC-012, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante su Primera Resolución de fecha 20 de noviembre de 2015. Las cuotas del mismo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, bajo el registro No. BV1605-CP0008. Cevaldom, S.A., es el Depósito Centralizado de Valores custodio y el agente de colocación fue JMMB Puesto de Bolsa, S. A.

El Fondo está integrado por una serie única de 25,000 cuotas con un valor nominal inicial de US\$1,000 cada una. La fecha de inicio de colocación de las cuotas de participación del Fondo para la primera emisión fue el 29 de julio de 2016 y la misma finalizó en fecha 18 de agosto de 2016, colocándose un total de 2,938 cuotas de participación. En fecha 14 de febrero de 2017, se realizó una segunda colocación de cuotas de participación finalizando el 7 de marzo de 2017, colocándose 3,000 a valor cuotas de acuerdo al precio valor cuota del día de negociación. Para el 2018, la fecha de inicio de ampliación de la colocación de las cuotas de participación del Fondo de la tercera emisión fue el 16 de julio de 2018, y la misma finalizó en fecha 3 de agosto de 2018, colocándose 6,000 cuotas de participación a un valor cuota de 1,044.7641 cada una. El Fondo tiene una duración de 10 años, con vencimiento en julio de 2026.

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, 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. JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. es la entidad administradora del Fondo.

Los estados financieros fueron autorizados por la Administración para su emisión el 18 marzo de 2026. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones.



Según asamblea general de aportantes del Fondo de fecha 25 de julio de 2025, se da inicio al proyecto para el proceso de fusión con el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048, al amparo Resolución R-NE-SIMV-2024-07-MV, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, con la aprobación de la intención de fusión. Este proyecto se encuentra en curso y fue aprobado por la SIMV con fecha 24 de febrero de 2026, mediante comunicación formal, en la cual autoriza que el Fondo sea absorbido por el JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II, SIVFIC-048, como continuador jurídico.

Como resultado de esta aprobación, los estados financieros al 31 diciembre de 2025 y por el año terminado en esa fecha, fueron preparados sobre la base contable que se describe a continuación.

Base de Presentación y Preparación – Como consecuencia de la decisión de fusionar las operaciones, los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025, fueron preparados sobre la base de liquidación. Esta base implica que los activos se contabilizan por la cantidad de efectivo o equivalente de efectivo que se puede obtener vendiendo el activo en una disposición no forzada. Asimismo, los pasivos se reconocen a sus valores de liquidación; es decir, a los montos no descontados de efectivo o equivalente de efectivo que espera pagar para satisfacer las obligaciones en el curso normal de los negocios.

Los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2024, fueron preparados de conformidad con Normas NIIF® de Contabilidad (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados están 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.

Cambios en políticas contables - Como consecuencia de la fusión del Fondo programada para 2026, los estados financieros al 31 de diciembre de 2025 se presentan sobre la base de liquidación, lo cual no afecta en retrospectiva las políticas contables que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2024, por lo tanto esos estados financieros fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Moneda Funcional y de Presentación - Los registros contables del Fondo se mantienen en dólares estadounidenses, la cual ha sido definida como la moneda funcional del Fondo. Las transacciones efectuadas en moneda extranjera (peso dominicano), 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, propiedad de inversión.
- b. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses a la fecha de adquisición de las mismas. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo es presentado por el Fondo neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.
- c. **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.
- d. **Alquileres y Mantenimiento por Cobrar** - Los alquileres y mantenimiento por cobrar son cuentas por cobrar a corto plazo, correspondientes a la renta y el mantenimiento de los inmuebles pendientes de cobro de los inquilinos.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo revisó los fundamentos requeridos en la NIIF 9 y concluyeron que no es necesario registrar una pérdida crediticia esperada adicional a la registrada en los estados financieros a la fecha mencionada anteriormente. La estimación para pérdidas crediticias esperadas, se registra con cargo a los resultados del período. Dicha estimación se determina en base la experiencia de pérdida histórica para activos con características de riesgo de crédito y evidencia objetiva de deterioro tales como, condiciones económicas generales de la industria, calificación de crédito, así como también, una evaluación de la situación actual y prevista de las condiciones de estos a la fecha de los estados financieros. Dichas decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los inquilinos, son revisadas por la administración.

En base al estimado de la Administración del Fondo, los saldos por cobrar mencionados anteriormente, lo conforman clientes que no presentan una situación financiera desfavorable. Tampoco se esperan cambios económicos significativos en la industria en la que operan. Además, basados en sus experiencias previas, el saldo total facturado ha sido recuperado. Considerando los parámetros anteriores, la Administración del Fondo considera que no se esperan pérdidas futuras adicionales a las registradas en los estados financieros.

- 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, esos valores son provistos por RDVAL. 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 Mercado de Valores de la República Dominicana, S.A. (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 - 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 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 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.

Las inversiones a valor razonable con cambio en el resultado, son medidos al valor razonable tomando como referencia el vector de precios aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, según lo establece la resolución R-CNV-2014-17-MV, la cual indica que las entidades deberán valorizar sus instrumentos financieros en base a los precios o tasas proporcionadas por una sociedad proveedora de precios, debidamente autorizada e inscrita en el registro de mercado de valores de la República Dominicana, para lo cual, el Fondo a utilizado la sociedad RDVAL proveedora de precios, la cual es la única proveedora de precios autorizada por la SIMV en la República Dominicana. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultado.

De acuerdo a 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).

- g. **Propiedad de Inversión** - Las propiedades de inversión son medidas inicialmente al costo, el cual incluye la proporción del costo de adquisición de la edificación ubicada en un piso del edificio de oficinas corporativas y los costos posteriores pagados a contratistas en su adecuación para darle la condición actual, tales como planeación y diseño de las oficinas, permisos y otros costos relativos a la construcción de la oficina. Posteriormente las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable, cualquier cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas en el ejercicio. El Fondo contrata los servicios de peritos valuadores independientes para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

El importe en libros de la propiedad de inversión se da de baja cuando éstas han sido enajenadas o cuando son permanentemente retiradas de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su disposición. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o disponer de una propiedad de inversión es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas en el ejercicio en el cual se retira o enajena.

- h. **Otros Activos** - El Fondo puede poseer propiedades que estén en proceso de transferencia de titularidad. Estas propiedades son clasificadas por el Fondo como derecho de usufructo de bienes inmuebles, dado que representa la cesión por parte del propietario de los



derechos a percibir los ingresos por arrendamiento hasta tanto el Fondo posea los títulos de propiedad a nombre de este.

- i. **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.

Pasivos Financieros al Valor Razonable con Cambio en Resultados (VRCCR) - 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.

- j. **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 (pesos dominicanos), se convierten usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa.
- k. **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.

Según el plan de fusión aprobado por la SIMV, los gastos de la fusión serán asumidos por JMMB SAFI, S.A., por lo tanto los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, no incluyen provisiones por este concepto.

- l. **Ingresos Diferidos** – Los pagos recibidos por alquiler anticipados, son considerados como ingresos diferidos hasta que transcurran los meses pagados por anticipado.
- m. **Depósitos por Arrendamientos** – Corresponden a los depósitos recibidos de inquilinos, los mismos son registrados cuando se reciben y se descargan a la finalización del contrato.
- n. **Dividendos por Pagar** - Los beneficios del Fondo se originarán por dos vías principales: en primer lugar, por las rentas recibidas de los activos que forman parte del Fondo; y, en segundo lugar, la plusvalía que podrían generar los mismos activos a través del tiempo. El Fondo devengará sus ganancias o rendimientos diariamente, que se acumularán y se reflejarán en el cambio de valor de la cuota diariamente al momento de la valoración de las cuotas según se detalla en el capítulo III del Prospecto de emisión y en el Capítulo II, acápite j) del Reglamento Interno que posee el Fondo. El pago de la rentabilidad o ganancia a los inversionistas del Fondo está sujeto a su generación y al origen de la misma. Esto significa en primer lugar, que, si no se generó beneficios, el Fondo no pagará distribución a los aportantes y, en segundo lugar, la distribución dependerá de la fuente de generación de la misma.
- o. **Reconocimiento de Ingresos** -

Ingresos por Arrendamiento - Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo, excepto los ingresos mínimos que surgen del arriendo de propiedad de inversión, los que son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado en NIIF 16 “Arrendamientos”. Los ingresos de la explotación corresponden principalmente al arrendamiento de los espacios comerciales y se reconocen siempre que los beneficios provoquen un incremento en el valor del fondo neto que no esté relacionado con los aportes de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos medidos a renta fija para ambos años. Sólo se reconocen ingresos derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos por arrendamientos ascienden a US\$1,934,592 y US\$2,085,045, respectivamente.

Ingresos Financieros - Los ingresos financieros se reconocen y devengan diariamente e incluyen ingresos financieros procedentes de efectivo e inversiones tanto a corto como largo plazo, estos se reconocen a costo amortizado. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se reconocieron ingresos financieros por un total de US\$94,345 y US\$82,716, respectivamente.



- p. **Reconocimiento de Gastos** - Los gastos se reconocen sobre la base acumulativa de contabilidad, conforme se reciben los bienes o servicios adquiridos.
- q. **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.
- r. **Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso** – Una serie de nuevas y enmiendas a normas contables son aplicables a los períodos contables anuales que inician el o después del 1ro. de octubre de 2024 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la siguiente norma nueva o sus modificaciones, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

a) NIIF 18 presentación y revelación en los estados financieros

La NIIF 18 reemplazaría a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 1, presentación de estados financieros y la misma es aplicable para los períodos contables anuales que inicien en o después del 1ro. de enero de 2027. Los nuevos requerimientos claves introducidos por este nuevo estándar son los siguientes:

- Es requerido clasificar todos los ingresos y gastos dentro de cinco categorías en los estados de resultados del período, llamadas de operación, inversión, financiamiento, operaciones discontinuadas y la categoría de impuesto sobre la renta. También es requerido presentar un nuevo subtotal de beneficio operativo. El beneficio neto de la Administradora no cambiará.
- Las mediciones de desempeño definidas por la gerencia deben ser reveladas en una nota a los estados financieros.
- Se proporciona orientación mejorada sobre como agrupar informaciones en los estados financieros.

En adición, es requerido que todas las entidades utilicen el subtotal de beneficio operativo como el punto de inicio para el estado de flujos de efectivo cuando se presenta el flujo de efectivo operativo bajo el método indirecto.

La gerencia no ha determinado el impacto de este requerimiento en sus estados financieros.

b) Otras nuevas o enmiendas a normas:

- Acuerdos de financiación de proveedores (modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7).
- Pasivos por arrendamientos en una venta con arrendamientos posterior (enmienda a la NIIF 16).



- Falta de intercambiabilidad (enmienda a la NIC 21).
- Clasificación y medición de instrumentos financieros (enmiendas a NIIF 7 y 9).
- Revelaciones para empresas subsidiarias sin responsabilidad pública (NIIF 19).
- Ventas o contribución de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28).

No se espera que estas nuevas y enmiendas a normas tengan efectos significativos sobre los estados financieros del Fondo.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	2025	2024
Efectivo en bancos:		
En dólares estadounidenses	US\$ 829,523	US\$ 435,603
En pesos dominicanos	<u>28,686</u>	<u>55,473</u>
Total efectivo en bancos	<u>US\$ 858,209</u>	<u>US\$ 491,076</u>

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se reconocieron ingresos por intereses sobre cuentas corrientes por un total de US\$26,461 y US\$4,338, respectivamente.

3. ALQUILERES Y MANTENIMIENTO POR COBRAR

Los alquileres por cobrar netos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

	2025	2024
Alquileres por cobrar	US\$ 194,086	US\$ 177,451
Otras cuentas por cobrar	52,136	32,524
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	<u>(102,208)</u>	<u>(106,527)</u>
Total	<u>US\$ 144,014</u>	<u>US\$ 103,448</u>

El detalle de los alquileres por cobrar por vencimiento es como sigue:

	2025	2024
0- 30 días (a)	US\$ 17,481	US\$ 63,724
31- 60 días (a)	59,105	15,893
61- 90 días	15,401	11,843
Mayor 91 días	<u>102,099</u>	<u>85,991</u>
Total	<u>US\$ 194,086</u>	<u>US\$ 177,451</u>



Un detalle del movimiento de la estimación para pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	2025	2024
Balance inicial	US\$ (106,527)	US\$ (106,527)
Castigo	14,502	
Constitución	<u>(10,184)</u>	<u> </u>
Balance final	<u>US\$ (102,209)</u>	<u>US\$ (106,527)</u>

Conforme a la política de crédito del Fondo, se registra una estimación para pérdidas crediticias esperadas para clientes con saldos vencidos o con una situación económica y financiera desfavorable. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reservó el total de saldos adeudados a más de 91 días, excepto, los saldos de un inquilino con el cual se firmó un acuerdo de pago. A esa fecha, no se identificó ningún otro cliente con una situación financiera desfavorable que amerite registrar una estimación mayor. Es importante destacar que, con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la mayoría de estos saldos fueron recuperados.

4. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos financieros a costo amortizado corresponden a certificados financieros en entidades financieras nacionales por el monto de US\$81,855 (US\$84,498: 2024) con plazo de vencimiento de 6 años desde su adquisición y que genera interés a una tasa anual de 2%, para ambos años.

5. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS

La siguiente tabla resume los niveles en los que están medidas las inversiones del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Detalle	Level 1	Level 2	Level 3	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>				
Cuotas en fondos de				
Inversión (b)	<u>US\$</u>	<u>US\$2,927,156</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$2,927,156</u>
Total	<u>US\$</u>	<u>US\$2,927,156</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$2,927,156</u>

Detalle	Level 1	Level 2	Level 3	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>				
Inversiones en bonos (a)		US\$ 32,044		US\$ 32,044
Cuotas en fondos de				
Inversión (b)	<u>US\$</u>	<u>308,444</u>	<u>US\$</u>	<u>308,444</u>
Total	<u>US\$</u>	<u>US\$ 340,488</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$340,488</u>

- a) **Inversiones en Bonos** - Corresponde a bonos corporativos emitidos por Empresa Generadora de Electricidad ITABO, S.A. con una tasa de interés de un 5.65% y vencimiento en noviembre de 2031.



- b) **Cuotas en Fondos de Inversión** - Corresponden a cuotas emitidas en: Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II en dólares para ambos años.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se reconocieron ingresos por intereses sobre inversiones por un total de US\$34,556 y US\$2,142, así como una ganancia neta por cambios en el valor razonable de los activos financieros por un total de US\$17,361 y US\$21,448, respectivamente.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle del movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	2025	2024
Saldo inicial	US\$ 30,090,686	US\$ 29,666,612
Adiciones (a)		15,381
Retiros (b)	(3,045,209)	(160,117)
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión neta (c)	<u>751,953</u>	<u>568,810</u>
Total	<u>US\$ 27,797,430</u>	<u>US\$ 30,090,686</u>

- a) En el 2024 las adquisiciones corresponden a mejoras realizadas a las propiedades de inversión.
- b) Durante el 2025 y 2024 se realizaron ventas locales así como de algunos locker en una plaza comercial en Santo Domingo a un tercero independiente al Fondo, los ingresos resultantes de dichas ventas se incluyen como parte los otros ingresos operacionales en los estados de ganancias y pérdidas que se acompañan
- c) El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se obtuvo a través de los avalúos realizados a esa fecha por valuadores independientes no relacionados con el Fondo. Dichos tasadores son miembros del Instituto de Tasadores Dominicanos y cuentan con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas.

Adicionalmente, estos inmuebles están asegurados. El valor razonable se determinó según el enfoque comparable de mercado y en conformidad a lo estipulado en la NIIF 13, utilizando como supuesto inmuebles con las condiciones similares a las de los inmuebles del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades de inversión del Fondo no mantiene embargos o retenciones por garantía.

Medición del Valor Razonable - Al 31 de diciembre de 2025, los valores razonables de las propiedades de inversión asciende a US\$27,797,430, determinado en base al valor de venta en el mercado. El valor razonable representa el importe por el cual los activos pueden ser intercambiados entre partes interesadas debidamente informados en una transacción de mutuo acuerdo.

Jerarquía del valor razonable - El valor razonable de la propiedad de inversión ha sido categorizado como valor razonable nivel 3, basado en las entradas para las técnicas de valuación utilizadas.



Técnica de valoración y variables no observables significativas - La tabla siguiente muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de la propiedad de inversión, como sigue:

Técnica de valoración	Variables	Interrelación entre las variables y la medición del valor razonable
<p><i>Comparación de precios:</i> El enfoque de mercado utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables. Consideran la calidad de la propiedad y su ubicación (primaria v/s secundaria), el área, situación legal, calidad del entorno y áreas circundantes, entre otros.</p>	<p>Factores utilizados para ajustar los datos que provinieron de datos de mercado observables, es decir, en localizaciones similares.</p>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Hay cambios en la infraestructura de la zona (mejora de servicios, pavimentación, red eléctrica, acueductos y red viales, entre otros). ◆ Cambio en la densidad poblacional de la zona. ◆ Cambio en la actividad económica.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la ocupación de las propiedades de inversión eran de un 95% y 67%, respectivamente.

7. CUENTAS POR PAGAR

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

	2025	2024
Comisiones por pagar (a)	<u>US\$ 59,008</u>	<u>US\$ 59,044</u>
Total	<u>US\$ 59,008</u>	<u>US\$ 59,044</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 asciende a 2.25% anual 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 ascendentes a US\$ 662,034 y US\$647,216, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias y pérdidas que se acompañan.



8. PROVISIONES, RETENCIONES Y OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las provisiones, retenciones y otros pasivos son como sigue:

	2025	2024
Honorarios por servicios profesionales	US\$ 13,152	US\$ 6,626
Retenciones de impuestos	23,292	28,228
Otras cuentas por pagar (a)	<u>1,402,530</u>	<u>1,275,480</u>
Total	<u>US\$1,438,974</u>	<u>US\$1,310,334</u>

- a) Incluye el monto el valor de US\$1,250,000 pagados por Tazmanian Concept, SRL por concepto de adelanto para la compra de uno de los activos del fondo, que a la fecha no se han completado los procesos legales correspondiente para su completivo.

9. DEPÓSITOS POR ARRENDAMIENTOS

A continuación, se presenta la composición de los depósitos recibidos de clientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Depósitos por arrendamiento por pagar		
Largo plazo	<u>US\$ 351,670</u>	<u>US\$ 385,509</u>
Depósitos por arrendamiento por pagar	<u>US\$ 351,670</u>	<u>US\$ 385,509</u>

Corresponde a los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica los locales arrendados, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

10. VALOR NETO DEL FONDO

Aportes Recibidos - Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no emitió nuevas cuotas de participación, por lo que el saldo no presentó variación. El valor cuota al 31 de diciembre de 2025, fue de US\$1,190.327512, y para el 2024 fue de US\$1,172.580046.

Rendimientos Pendientes de Distribuir - Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo tiene un balance pendiente de distribuir a los aportantes por la suma de US\$4,062,078, de los cuales US\$ 1,450,617, corresponden al 2025, mientras que US\$ 2,611,461, corresponde a las utilidades no distribuidas de períodos anteriores.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo tiene un balance pendiente de distribuir a los aportantes por la suma de US\$3,456,373, de los cuales US\$1,574,044, corresponden al 2024, mientras que US\$ 1,882,329, corresponde a las utilidades no distribuidas de períodos anteriores.

Dividendos Distribuidos - Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo declaró dividendos a sus aportantes por US\$844,912 y US\$831,629, respectivamente.



11. GASTOS OPERATIVOS DEL FONDO

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

	2025	2024
Seguros	US\$ 185,656	US\$ 171,155
Administración y mantenimiento de inmuebles	294,347	144,191
Comisiones	20,680	28,787
Estimación para pérdidas crediticias esperadas (Nota 4)	10,184	
Otros	<u>15,355</u>	<u>16,073</u>
Total	<u>US\$ 526,222</u>	<u>US\$ 360,206</u>

12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

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

Compromisos -

- a. La Administradora cobra al Fondo una comisión de administración de un 2.25%, siendo la tasa máxima de un 3% anual, sobre el valor del neto 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 US\$662,034 y US\$647,216, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de ganancias y pérdidas que se acompañan.
- b. 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 ascendentes a US\$9,169 y US\$9,309 respectivamente, los cuales se incluyen en el rubro de gastos operativos en los estados 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.

13. 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 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, ya que el efectivo se mantiene en instituciones sólidas. 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-1, C-2 y C-3 ó sus equivalentes; (Fitch) F-1+, F-1, F-2, y F-3 o sus equivalentes.

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 de efectivo para afrontar los desembolsos necesarios en sus operaciones habituales.

Un resumen de los vencimientos de los pasivos es el siguiente:

	Valor en Libros	Flujo de Efectivo Contractual	Seis Meses o Menos	Más de 365 Días
Al 31 de diciembre de 2025				
Pasivos				
Cuentas por pagar	US\$ 59,008	US\$ 59,008	US\$ 59,008	
Depósito por Arrendamiento	351,760	351,760		US\$ 351,760
Total	US\$ 410,768	US\$ 410,768	US\$ 59,008	US\$ 351,760
Al 31 de diciembre de 2024				
Pasivos				
Cuentas por pagar	US\$ 59,044	US\$ 59,044	US\$ 59,044	
Depósito por arrendamiento	385,509	385,509		US\$ 385,509
Total	US\$ 444,553	US\$ 444,553	US\$ 59,044	US\$ 385,509

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 (Nota 1). El riesgo de mercado se gestiona a través de la optimización de las estrategias de arrendar.

La Sociedad Administradora aprende acerca de las estrategias de bienes raíces a través de estudios de mercado regulares y opiniones expresadas por el tasador 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:

	2025	2024
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	RD\$ 1,804,069	RD\$ 3,377,746
Cuentas por cobrar	<u>669,553</u>	<u>507,400</u>
	2,473,622	3,885,146
Pasivos:		
Cuentas por pagar	<u>(81,752)</u>	<u>(81,775)</u>
Posición activa neta	<u>RD\$ 2,391,870</u>	<u>RD\$ 3,803,371</u>

Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio - El siguiente detalle muestra la sensibilidad de una disminución o incremento en el tipo de cambio de la moneda extranjera. El 10% es la tasa de sensibilidad usada por la Administración y representa la mejor estimación de cuál podría ser la variación en el tipo de cambio.

Riesgo de Tipo de Cambio -

Aumento (Disminución) en la Tasa RD\$	Efecto en la Utilidad Antes de Impuesto
+10%	US\$ (3,458)
-10%	US\$ 3,458

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 31 diciembre de 2025 y 2024, el Fondo mantiene sus inversiones a una tasa de interés fija y variable, adicionalmente no está expuesto al riesgo de interés para el dinero en efectivo. En adición, la Administración da seguimiento al 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.



14. GESTION 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 y 2024, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

15. EVENTO SUBSECUENTE

Con fecha 24 de febrero de 2026, la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó la solicitud de aprobación de la fusión de los fondos de inversión JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario II como fondo absorbente y JMMB Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario como fondo absorbido realizada por JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

El contenido del plan de fusión aprobado por la SIMV, abarca entre otras cosas, lo siguiente:

- Procedimientos para ejecutar (Recompra, Transferencia, canje de cuotas e identificación de mejoras operativas).
- Detalle de actividades a ser ejecutadas durante el proceso consideradas a partir de la solicitud de autorización ante la SIMV hasta la emisión de certificado de cancelación del RNC ante la DGII.
- Aclaraciones técnicas de las actividades a ser ejecutadas.
- Identificación de entregables que resultaran las actividades ejecutadas.
- Se comunicará íntegramente a los aportantes, una vez se encuentre en versión definitiva.

Adicionalmente, establece que los activos y pasivos del fondo absorbido serán transferidos al fondo absorbente y que los gastos de la fusión serán asumidos por de JMMB Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

La gerencia estima que el plazo de liquidación de las cuotas concluya en el mes de junio de 2026.

* * * * *

