

# **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

## Contenido

---

	<b>Página(s)</b>
Informe del Auditor Independiente.....	1-4
Estados de Situación Financiera.....	5
Estado de Resultados.....	6
Estados de Cambios en el Patrimonio Atribuible a los Aportantes del Fondo .....	7
Estados de Flujo de Efectivo .....	8
Notas a los Estados Financieros Individuales.....	9

## **Informe del Auditor Independiente**

A los Aportantes del  
**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, así como las notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**, al 31 de diciembre de 2025, así como el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la aplicación íntegra y razonable de las medidas transitorias, aprobadas por la Superintendencia de Mercado de Valores (SIMV), para mitigar el impacto del valor razonable del portafolio de las inversiones de los intermediarios de valores y los fondos de inversión.

### **Fundamentos de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “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), 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 las demás responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos, que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### **Responsabilidad de la administración y de los responsables del Gobierno del Fondo por los estados financieros**

La Administración del Fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según aplique, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la empresa o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del Gobierno del Fondo son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

### **Asuntos Clave de auditoría**

Los asuntos claves de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión sobre estos asuntos. Hemos determinado que, para el periodo finalizado al 31 de diciembre del 2025, la empresa posee los siguientes asuntos claves importantes a considerar.

### **Estimación del costo amortizado de las inversiones en valores. Nota 8**

#### **Asunto clave de Auditoría**

Las inversiones en valores a costo amortizado representan el 18.14% del total de activos del Fondo, al 31 de diciembre de 2025.

#### **Como tratado en la auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la estimación del valor a costo amortizado de las inversiones y su correspondiente contabilización, incluyeron lo siguiente:

Nuestros procedimientos de auditoría también incluyeron:

- Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación usada por el Fondo en la determinación de los valores costo amortizado.
- Observación de que la metodología utilizada en la determinación del valor amortizado sea una de las metodologías aprobadas por la SIMV.
- Realizamos el recálculo de la valuación de cada una de las inversiones.

### **Asuntos de énfasis**

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

Al elaborar los estados financieros que se acompañan, se evaluó la capacidad que tiene para continuar en funcionamiento. La gerencia no estima que existan incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la entidad continúe con las operaciones normales.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o si, de algún modo, parece contener un error material.

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 de la administración del Fondo.

### **Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad a las NIAS siempre detecte una incorrección importante cuando existe.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influya en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIAS, ejercemos juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional en la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude, es más alto que de aquel resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisión intencional, tergiversaciones o el pasar por alto los controles internos.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión de la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación y razonabilidad de las políticas contables usadas por la gerencia para realizar las estimaciones contables y revelaciones relacionadas.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de una manera que logren una presentación razonable.
- Concluimos sobre el uso apropiado de la utilización por la administración de la base contable del principio de negocio en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en el estado financiero o, si tales revelaciones son inadecuadas, para modificar nuestra opinión.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de nuestro auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden hacer que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

- Nos comunicamos con la gerencia en relación, entre otras cosas, con el alcance y el cronograma de la auditoría.

El socio de auditoría que origina este informe del auditor independiente es Héctor Guzmán Desangles.

**GUZMAN TAPIA PKF, S.R.L.**

No. de registro en la SIMV  
SVAE-002  
No. de registro en el ICPARD  
12917



20 de marzo del 2026

Guzmán Tapia PKF S.R.L., es miembro de PKF Global, la red de firmas miembro de PKF International Limited, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente y no acepta ninguna responsabilidad u obligación por las acciones o inacciones de cualquier miembro individual o firma (s) corresponsal (es).

Guzman Tapia PKF, S.R.L., is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm (s).

**Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**  
**Estados de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre del 2025 y 31 de diciembre del 2024**  
**Valores expresados en Dólares Estadounidenses**

	Notas	<u>2025</u> USD	<u>2024</u> USD
<b>Activos</b>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	58,810	36,475
Inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado	8	1,246,354	875,291
Cuentas por cobrar	8	2,415	2,459
Gastos pagados por anticipados	9	7,509	6,538
Total activo corriente		1,315,088	920,763
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	10	5,554,000	5,346,503
Total activos no corrientes		5,554,000	5,346,503
<b>Total activos</b>		<b>6,869,088</b>	<b>6,267,266</b>
<b>Pasivos</b>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	11	23,118	9,369
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	12	11,805	13,484
Total pasivos corrientes		34,923	22,853
Pasivos no corrientes			
Depósitos recibidos de clientes	13	83,250	83,250
<b>Total pasivos</b>		<b>118,173</b>	<b>106,103</b>
<b>Patrimonio</b>			
Cuotas de Participación	14	6,000,000	6,000,000
Resultados acumulados		750,915	161,163
<b>Total patrimonio</b>		<b>6,750,915</b>	<b>6,161,163</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>6,869,088</b>	<b>6,267,266</b>

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

**Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**  
**Estado de Resultados**  
**Al 31 de diciembre del 2025 y 31 de diciembre del 2024**  
**Valores expresados en Dólares Estadounidenses**

	Notas	<u>2025</u> USD	<u>2024</u> USD
<b>Ingresos operacionales:</b>			
Arrendamientos		506,482	65,213
Servicios		116,764	9,706
<b>Total ingresos operacionales</b>		<u>623,246</u>	<u>74,919</u>
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión		207,497	96,503
Gastos generales y administrativos	15	(299,565)	(20,440)
<b>Resultados operacionales</b>		<u>531,178</u>	<u>150,982</u>
Ingresos financieros	16	58,574	10,181
<b>Resultados del ejercicio</b>		<u>589,752</u>	<u>161,163</u>

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

**Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio Atribuible a los Aportantes del Fondo**  
**Al 31 de diciembre del 2025 y 31 de diciembre del 2024**  
**Valores expresados en Dólares Estadounidenses**

	<b>Cuota de participación</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Total Patrimonio atribuibles a los aportantes del fondo</b>
<b>Saldo al 06-11-2024</b>	-	-	-
Aportes Recibidos	6,000,000	-	6,000,000
Ganancia Acumulada	-	161,163	161,163
<b>Saldo al 31-12-2024</b>	<b>6,000,000</b>	<b>161,163</b>	<b>6,161,163</b>
Aportes Recibidos	-	-	-
Ganancia Acumulada	-	589,752	589,752
<b>Saldo al 31-12-2025</b>	<b>6,000,000</b>	<b>750,915</b>	<b>6,750,915</b>

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

**Fondo De Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**  
**Estados de Flujo de Efectivo**  
**Al 31 de diciembre del 2025 y 31 de diciembre del 2024**  
**Valores expresados en Dólares Estadounidenses**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Actividades de operación:</b>		
Resultado del período	589,752	161,163
Ajustes		
Cuentas por cobrar	44	(2,459)
Gastos pagados por anticipados	(971)	(6,538)
Cuentas por pagar	13,749	9,369
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	(1,679)	13,484
Depósitos recibidos de clientes	-	83,250
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>600,895</b>	<b>258,269</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	-	(5,250,000)
Ganancia neta en valor razonable de las propiedades de inversión	(207,497)	(96,503)
Adquisición de otras inversiones en valores	(371,063)	(875,291)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</b>	<b>(578,560)</b>	<b>(6,221,794)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Aportes recibidos	-	6,000,000
<b>Actividades neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>6,000,000</b>
<b>Flujo de efectivo neto del período</b>	<b>22,335</b>	<b>36,475</b>
Saldo inicial	36,475	-
<b>Saldo final del efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>58,810</b>	<b>36,475</b>

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

## Notas a los Estados Financieros Individuales

1	Información General de la entidad.....	11
2	Base de preparación .....	11
3	Moneda funcional y de presentación.....	11
4	Uso de juicios y estimaciones .....	12
5	Políticas contables significativas.....	13
5.1	Saldos y transacciones en moneda extranjeras.....	13
5.2	Depósitos .....	13
5.3	Reconocimiento de ingresos.....	13
5.3.1	Ingresos por arrendamiento .....	13
5.3.2	Ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo.....	13
5.3.3	Ganancia (perdida) por ventas de inversiones .....	14
5.3.4	Ingresos netos provenientes de inversiones en instrumentos de deuda a valor razonables con cambios en resultados.....	14
5.4	Gastos por comisiones .....	14
5.5	Impuestos.....	15
5.6	Instrumentos financieros .....	15
5.6.1	Reconocimiento y medición inicial .....	15
5.6.2	Clasificación y medición posterior.....	15
5.6.3	Baja en cuentas.....	18
5.7	Deterioro del valor.....	19
5.7.1	Activos financieros no derivados.....	19
5.8	Provisiones.....	21
5.9	Medición del valor razonable .....	21
5.10	Efectivo y equivalente de efectivo .....	22
6	Efectivo y equivalentes de efectivo .....	22
7	Balance y transacciones con accionistas y partes relacionadas .....	23
8	Inversiones en valores a costo amortizado .....	23
9	Gastos pagados por anticipado .....	23
10	Propiedades de inversión .....	24
11	Cuentas por pagar .....	24
12	Acumulaciones por pagar y otros pasivos .....	25
13	Depósitos recibidos de clientes .....	25
14	Activos netos atribuides a los aportantes del Fondo .....	25
14.1	Aportes de cuotas de participación.....	25

14.2	Cuotas de participación .....	25
14.3	Resultados acumulados .....	25
14.4	Activos netos por cuota .....	26
15	Gastos generales y administrativos .....	26
16	Ingresos financieros .....	26
17	Compromisos .....	26
18	Instrumentos financieros- valores razonables y administración de riesgo .....	27
18.1	Clasificaciones contables y valores razonables .....	27
18.2	Gestión de riesgo financiero .....	28
18.2.1	Riesgo de crédito .....	28
18.2.2	Riesgo de liquidez .....	29
18.2.3	Riesgo de mercado .....	30
18.2.4	Exposición al riesgo de tasa de interés .....	30
19	Hechos posteriores .....	30

## **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

*(Valores en US dólar)*

---

### **1 Información General de la entidad**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I (el Fondo) fue constituido de conformidad con las leyes de la República Dominicana e inició sus operaciones el 7 de noviembre de 2024; está registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores y Productos núm. SIVFIC-077, autorizado mediante la primera resolución del Consejo Nacional de Valores, emitida el 17 de noviembre del 2023. El Fondo es un patrimonio independiente y autónomo del patrimonio de AFI Interval Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. y de los demás fondos que dicha sociedad administra.

Las actividades del Fondo son administradas por AFI Interval Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (la Administradora), consecuentemente el Fondo no tiene empleados, activos fijos ni arrendamientos de espacios para la ejecución de sus objetivos debido a que estos costos son cubiertos por la Administradora.

El objetivo principal del Fondo consiste en generar ingresos recurrentes a corto plazo a través de la venta, usufructo de concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de los activos inmobiliarios que componen su portafolio de inversión, así como de obtener ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalía; invirtiendo en activos inmobiliarios ubicados geográficamente dentro del territorio de la República Dominicana, y orientados a cualquier sector u actividad económica, según los límites de la política de inversiones establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

Los ingresos provienen principalmente de los arrendamientos por las propiedades de inversión del Fondo, así como de los intereses generados por las inversiones que realiza en instrumentos financieros, acorde a la política de inversiones establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

El fondo tiene su domicilio en la Ave. Winston Churchill no.95, Torre Empresarial Blue Mall, Piso 22, Santo Domingo, República Dominicana.

La emisión de los estados financieros fue autorizada por la Administración del Fondo para su emisión en fecha 31 de marzo del 2026. Estos estados financieros deben ser aprobados por la Asamblea General de Aportantes y se espera que sean aprobados sin modificaciones

### **2 Base de preparación**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus correspondientes interpretaciones (CINIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros del Fondo se han elaborado de acuerdo con el enfoque de costo histórico, excepto por ciertas partidas que han sido valuadas bajo métodos de valuación que se indican más adelante.

### **3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros separados están presentados en dólares de los Estados Unidos (US\$), que es la moneda funcional del fondo.

## **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

*(Valores en US dólar)*

---

### **4 Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros separados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que los administradores realicen juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente, las revisiones de las estimaciones se reconocen prospectivamente.

#### ***Incertidumbres de estimación y supuestos***

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en el año que terminará el 31 de diciembre de 2025, se presenta en la nota 15 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los instrumentos financieros a costo amortizado: supuestos claves para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

#### ***Medición de los valores razonables***

El Fondo tiene establecido un marco general de control con respecto a la medición de los valores razonables. El Fondo tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores de Nivel 3.

Si se utiliza información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios para medir los valores razonables, la gerencia financiera evalúa la evidencia obtenida de terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable, dentro del que se deberían clasificar esas valorizaciones.

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

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

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

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

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

## **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

*(Valores en US dólar)*

---

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

Las informaciones sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables se incluyen en la nota 15 instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos; determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

### **5 Políticas contables significativas**

#### **5.1 Saldos y transacciones en moneda extranjeras**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fondo a los tipos de cambio en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio en la fecha de presentación. Los activos y pasivos no monetarios que se miden al valor razonable en una moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio cuando se determinó el valor razonable. Los elementos no monetarios que se miden en función del costo histórico en una moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las diferencias por moneda extranjera se reconocen generalmente en resultados.

#### **5.2 Depósitos**

Los depósitos son registrados al momento de realizarse el cobro de la transacción, conforme al contrato de arrendamiento de locales comerciales, y corresponden a los depósitos constituidos como garantía por local arrendado, los cuales son devueltos al finalizar el contrato, siempre y cuando el local sea entregado en su estado original y no sea necesario realizar reparaciones. Estos depósitos no causan intereses.

#### **5.3 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fondo y que los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad, independientemente de cuándo se reciba el cobro.

##### **5.3.1 Ingresos por arrendamiento**

Los ingresos por rentas proveniente de arrendamientos se reconocen bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato

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

Los ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo comprenden los intereses generados por el efectivo y equivalentes de efectivo y sobre las inversiones en valores a costo amortizado. Estos ingresos son reconocidos en los estados de resultados usando el método de interés efectivo.

## **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

*(Valores en US dólar)*

---

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, un período más corto para el importe en libros del instrumento financiero en el reconocimiento inicial.

Al calcular la tasa de intereses efectiva, el Fondo estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las pérdidas crediticias futuras.

El interés cobrado o por cobrar se reconoce en los estados de resultados como ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo provenientes de instrumentos financieros a costo amortizado.

### **5.3.3 Ganancia (perdida) por ventas de inversiones**

Las ganancias (pérdidas) por ventas de inversiones son medidas al valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir; son registradas por el método de lo devengado cuando el cliente asume el riesgo de la pérdida, el cobro es probable, existe evidencia persuasiva de un acuerdo y los precios de ventas son fijos y determinables.

Las ganancias (pérdidas) por ventas de inversiones usando el método del tipo de interés efectivo para todos los instrumentos financieros valorados a su costo amortizado son registradas por el método de lo devengado cuando el cliente asume el riesgo de la pérdida, el cobro es probable, existe evidencia persuasiva de un acuerdo y los precios de ventas son fijos y determinables.

### **5.3.4 Ingresos netos provenientes de inversiones en instrumentos de deuda a valor razonables con cambios en resultados**

Los ingresos netos provenientes de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados comprenden las diferencias entre el valor razonable y su valor en libros, los cambios en los valores razonables realizados y no realizados y los ingresos por intereses.

Los ingresos o pérdidas netas realizadas provenientes de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados se calculan utilizando el método del costo promedio.

## **5.4 Gastos por comisiones**

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que se presentan los servicios relacionados. Los gastos por comisiones a los que está sujeto el Fondo, corresponden a la comisión de administración ascendentes al 1.5% anual sobre el valor de patrimonio diario. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo y pagadera mensualmente, según la proporción devengada.

El Fondo tiene la obligación de pagar mensualmente a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), el 0.003% del total de los aportes recibidos por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Estos gastos se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

## **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

*(Valores en US dólar)*

---

### **5.5 Impuestos**

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR), por considerarse un vehículo neutro fiscalmente, acorde a lo indicado en la Norma General núm. 05-2013 de la Dirección General de Impuestos Internos. Sin embargo, el Fondo debe realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2), a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

### **5.6 Instrumentos financieros**

El Fondo clasifica los activos financieros no derivados que se mantienen en las siguientes categorías: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados y a costo amortizado. El Fondo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

#### **5.6.1 Reconocimiento y medición inicial**

Los instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

#### **5.6.2 Clasificación y medición posterior**

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medidos a: costo amortizado al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de deuda, al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de patrimonio, o al valor razonable con cambios en resultados.

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

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

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

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

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

---

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultado:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fondo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

### ***Activos financieros - evaluación del modelo de negocio:***

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

- Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y se informa a la administración del Fondo.
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo y cómo se gestionan esos riesgos.
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio, por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos.

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

---

- La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad futura de ventas.

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

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

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

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

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

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- Términos que podrían ajustar la tasa del cupón contractual, incluyendo las características de tasa variable.
- Características de pago anticipado y prórroga.
- Términos que limitan el derecho del Fondo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos, por ejemplo: características sin recursos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

## **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

---

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

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

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los resultados.

#### Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por

cambio de moneda extranjera y el deterioro, se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

#### Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses es calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconoce en resultados. Cualquier otra ganancia o pérdida neta en la baja en cuentas se reconoce en resultados. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos financieros

#### Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifica en resultados. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos financieros

### **5.6.3 Baja en cuentas**

#### Activos financieros

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

#### Pasivos financieros

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

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

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

---

### Compensación

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

#### 5.7 Deterioro del valor

##### 5.7.1 Activos financieros no derivados

###### *Instrumentos financieros y activos del contrato*

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por activos financieros medidos al costo amortizado e Inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

El Fondo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses:

- Instrumentos de deuda que se determinan que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.
- Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato, siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

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

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

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

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito en su totalidad, sin un recurso de acciones, tales como ejecutar una garantía (si existe alguna).
- El activo financiero tiene una mora de 30 días o más.

El Fondo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo, cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión.

## **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

*(Valores en US dólar)*

---

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

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están

posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación, o un período más corto si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses.

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

### ***Medición de las pérdidas crediticias esperadas***

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

Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

### ***Activos financieros con deterioro crediticio***

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

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

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

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

La corrección de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deduce del importe en libros bruto de los activos.

## **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I**

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

*(Valores en US dólar)*

---

### **Castigo**

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte de este. Para los clientes individuales, el Fondo tiene

una política de castigar el valor en libros brutos cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 120 días basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fondo no espera que exista una recuperación significativa del importe cancelado. Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para cumplir con los procedimientos del Fondo para la recuperación de los montos adeudados.

### **Activos financieros medidos a costo amortizado**

El Fondo consideraba la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo tanto nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos eran evaluados individualmente por deterioro. Los que se encontraban deteriorados eran evaluados colectivamente por deterioro que hubiera sido incurrido, pero no hubiera sido identificado aun individualmente. Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo, agrupando los activos con características de riesgos similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fondo usaba información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, y hacía un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales provocaban que las pérdidas reales fuesen mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro del valor se calculaba como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas se reconocían en resultados y se presentan en una cuenta de estimación.

Cuando el Fondo consideraba que no existían posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados eran castigados. Si posteriormente el importe de la pérdida disminuía y esa disminución podía ser relacionada objetivamente con un hecho ocurrido después de que se reconoció el deterioro del valor, la pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida, se revertía con crédito a los resultados.

### **5.8 Provisiones**

Se reconoce una provisión si, como resultado de un suceso pasado, el Fondo tiene una obligación presente, legal o implícita de la que puede hacerse un estimado fiable y es probable que para cancelarla requiera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

### **5.9 Medición del valor razonable**

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

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

Algunas políticas de contabilidad y revelaciones contables en los estados financieros del Fondo requieren la medición de valores razonables de los activos y pasivos financieros.

Varias políticas de contabilidad y revelaciones en los estados financieros del Fondo requieren la medición de valores razonables, tanto para activos financieros y no financieros como para pasivos.

Los instrumentos financieros a corto plazo, tanto activos como pasivos, son valorizados con base en su valor en libros según están reflejados en los estados de situación financiera del Fondo. Para estos instrumentos financieros, el valor en libros es similar al valor en el mercado debido al período de tiempo relativamente corto entre el origen de los instrumentos y su realización.

El Fondo utiliza los servicios de una proveedora de precios para la determinación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de deuda. Dicha proveedora considera las informaciones disponibles en el mercado, tomando como referencia los precios de transacciones recientes y, cuando no existe dicha información, considera los últimos precios conocidos para instrumentos similares. Cuando la proveedora determina que no existen transacciones suficientes para asignar el valor razonable, utiliza técnicas de valor presente.

La técnica de valor presente descuenta los flujos de efectivo de los cupones y el principal o valor facial, utilizando una curva de tasas de rendimiento o "yield" promedio ponderado del último día de transacción en el mercado del mismo título o de un título con características similares, en términos de tasa nominal, emisor y fecha de vencimiento), obtenidos de la información publicada por la Bolsa de Valores de la República Dominicana, los emisores, la Superintendencia de Valores y el Depósito Centralizado de Valores. Dichas informaciones permanecen hasta la próxima cotización disponible.

Este proceso asegura como mínimo, que los precios aplicados pueden ser verificados y comprobados de manera independiente. Basado en esto, la Administración del Fondo lo clasifica en nivel 2.

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

### 5.10 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen todo el efectivo y las inversiones temporales en efectivo con vencimiento de hasta tres meses o menos al momento de su adquisición.

## 6 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre 2025 y 2024, está conformado de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Cuentas de ahorro:</b>		
Denominadas en dólares de los Estados Unidos (a)	58,568	36,475
Denominadas en pesos dominicanos	242	-
<b>Total</b>	<b><u>58,810</u></b>	<b><u>36,475</u></b>

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

- (a) Corresponde a los saldos en entidades de intermediación financiera mantenidos por el Fondo en cuentas bancarias, los cuales generan intereses sobre la base del saldo promedio diario a una tasa anual de 0.05%. Para los años terminados al 31 de diciembre del 2025 y 2024, los intereses generados por estas cuentas bancarias ascendieron a US\$27 y US\$11, los cuales se presentan como parte de los intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados del período.

### 7 Balance y transacciones con accionistas y partes relacionadas

El Fondo realiza transacciones y mantiene saldos con entes relacionados, los cuales se detallan a continuación:

#### Balances:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los saldos con entes relacionadas corresponden a cuentas por pagar por US\$8,617 y US\$4,374, respectivamente, por concepto de la comisión del mes de diciembre relacionada a los servicios prestados de administración.

#### Transacciones:

El Fondo paga a AFI Interval Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., una comisión por administración ascendente al 1.5% de los activos bajo administración del día anterior del Fondo, según el Reglamento Interno de este. Durante los años terminados el 31 de diciembre del 2025 y 2024, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendente a US\$97,572 y US\$4,766, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de resultado del período.

### 8 Inversiones en valores a costo amortizado

Corresponde a inversiones en certificados financieros con vencimiento menor a tres meses con una tasa de interés anual que oscilan entre 4.55% - 4.60%. Para los períodos terminados el 31 de diciembre del 2025 y 2024, los intereses generados por esas inversiones ascendieron a US\$56,018 y US\$10,170, respectivamente, los cuales se presentan como parte de los ingresos por intereses, calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados del período.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inversiones en instrumentos financieros - a costo amortizado	1,246,354	875,291
Mas:		
Rendimiento por cobrar	2,415	2,459
<b>Total</b>	<b><u>1,248,769</u></b>	<b><u>877,750</u></b>

### 9 Gastos pagados por anticipado

Un detalle de los gastos pagados por anticipado al 31 de diciembre 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anticipo a proveedores (i)	3,994	3,982
ITBIS pagado por anticipado	3,515	2,556
<b>Total</b>	<b><u>7,509</u></b>	<b><u>6,538</u></b>

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

- (i) Corresponde a gastos pagados por anticipado al representante de la masa de aportantes y seguros pagados por anticipado.

### 10 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a un bien inmueble, cuyo movimiento al 31 de diciembre 2025 y 2024, es como sigue:

2025	Saldo Inicial	Adición	Cambio en Valor Razonable	Saldo Final
Nave Industrial (i)	5,346,503	-	207,497	5,554,000

2024	Saldo Inicial	Adición	Cambio en Valor Razonable	Saldo Final
Nave Industrial (i)	5,250,000	-	96,503	5,346,503

- (i) Corresponde a nave industrial ubicada en Cabo Engaño, Punta Cana, La Altagracia, República Dominicana.

### Medición de los valores razonables

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

El tasador en sus informes de valoración establece la metodología utilizada para obtener el valor de mercado de los inmuebles. Dicha metodología estima el valor de un bien inmueble para fines comerciales, mediante su comparación con el de otros bienes similares y la misma fue aplicada de manera consistente en 2025 y 2024. El tasador también indica que el valor de mercado de un inmueble es el precio por el cual un vendedor vendería un inmueble voluntariamente y un comprador lo compraría voluntariamente.

### 11 Cuentas por pagar

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Honorarios profesionales (i)	14,001	4,720
Comisión por administración	8,617	4,374
Comisión por instituciones reguladas	500	275
<b>Total</b>	<b>23,118</b>	<b>9,369</b>

- (i) Corresponde a honorarios por auditoría externa. Durante los períodos terminados el 31 de diciembre del 2025 y 2024, el Fondo reconoció dicha suma dentro de los gastos por servicios externos.

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

### 12 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un detalle de acumulaciones por pagar y otros pasivos al 31 de diciembre 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Itbis por pagar	9,403	12,960
Retención de Itbis a terceros (i)	2,402	524
<b>Total</b>	<b><u>11,805</u></b>	<b><u>13,484</u></b>

- (i) Corresponde a ITBIS y retenciones de ITBIS asociadas a los contratos de arrendamiento y mantenimiento de la propiedad de inversión del Fondo.

### 13 Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, corresponde a los depósitos recibidos de clientes como garantía del alquiler de los espacios arrendados, los cuales serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por un contrato de alquiler que especifica el espacio arrendado, forma de pago y la fecha de entrega estimada.

### 14 Activos netos atribuides a los aportantes del Fondo

#### 14.1 Aportes de cuotas de participación

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

El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del activo neto atribuible a los aportantes del Fondo entre el número de cuotas emitidas.

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

#### 14.2 Cuotas de participación

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, el Fondo mantiene 6,000 cuotas equivalentes a US\$6,000,000, con valor nominal de US\$1,000 cada una. La totalidad de dichas cuotas fueron emitidas durante el año terminado el 31 de diciembre del 2024.

Se destaca que, durante dicho período, el Fondo no declaró ni pagó dividendos en efectivo.

#### 14.3 Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2025 y 2024, el valor de los activos netos por cuota del Fondo ascendió a US\$1,125.15 y US\$1,026.86, para un valor de los activos netos atribuides a los aportantes del Fondo de US\$6,750,915 y US\$6,161,163, respectivamente.

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

### 14.4 Activos netos por cuota

Las ganancias obtenidas por el Fondo durante el año terminado el 31 de diciembre 2025 y 2024, son atribuibles, en su totalidad, a los aportantes ordinarios del Fondo. Igualmente, en estos ejercicios no se están ponderando las cuotas de participaciones por el período de tenencia de cada una.

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, un resumen del cálculo del valor del activo neto por cuota es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Total de activos netos	6,750,915	6,161,163
Cuotas de participaciones	6,000	6,000
<b>Total</b>	<b><u>1,125.15</u></b>	<b><u>1,026.86</u></b>

### 15 Gastos generales y administrativos

Un resumen de los gastos generales y administrativos incurridos durante el año terminado el 31 de diciembre 2025 y 2024, es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisión por administración del fondo	97,572	4,766
Gastos de mantenimiento de propiedades de inversión	121,253	9,699
Servicios profesionales	39,001	5,238
Otros gastos	41,739	737
<b>Total</b>	<b><u>299,565</u></b>	<b><u>20,440</u></b>

### 16 Ingresos financieros

Un resumen de los ingresos financieros generados durante el año terminado el 31 de diciembre 2025 y 2024, es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Intereses instrumentos financieros	56,018	10,170
Intereses bancarios	27	11
Otros	2,529	-
<b>Total</b>	<b><u>58,574</u></b>	<b><u>10,181</u></b>

### 17 Compromisos

- (i) El Fondo paga a AFI Interval Sociedad Administradora de Fondos, S.A. una comisión por administración ascendente al 1.5% anual sobre el valor de activos bajo administración del día anterior del Fondo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo y es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a US\$97,572 y US\$4,766, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

- (ii) El Fondo tiene la obligación, según se indica en la Ley No. 249-17 dl Mercado de Valores, de pagar a la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), el 0.003% del total de los aportes recibidos por el fondo por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2024, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendente a US\$285, los cuales se incluyen como parte de los gastos por comisiones por colocación, custodia y otros en el renglón de gastos operaciones en los estados de resultados del período.

### 18 Instrumentos financieros- valores razonables y administración de riesgo

#### 18.1 Clasificaciones contables y valores razonables

Un resumen de los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable junto con los importes en libros en estado de situación financiera al 31 de diciembre 2025 y 2024, es como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del 2025</u>			
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b>Activos Financieros no medidos al Valor Razonable</b>				
Inversiones en Valores	-	1,246,354	-	1,246,354
Efectivo y & Equivalentes	-	58,810	-	58,810
Cuentas por Cobrar	-	2,415	-	2,415
	-	<b>1,307,579</b>	-	<b>1,307,579</b>
<b>Pasivos Financieros no medidos al Valor Razonable</b>				
Cuentas por Pagar	-	23,118	-	23,118
	-	<b>23,118</b>	-	<b>23,118</b>
	<u>Al 31 de diciembre del 2024</u>			
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b>Activos Financieros no medidos al Valor Razonable</b>				
Inversiones en Valores	-	875,291	-	875,291
Efectivo y & Equivalentes	-	36,475	-	36,475
Cuentas por Cobrar	-	2,459	-	2,459
	-	<b>914,225</b>	-	<b>914,225</b>
<b>Pasivos Financieros no medidos al Valor Razonable</b>				
Cuentas por Pagar	-	9,369	-	9,369
	-	<b>9,369</b>	-	<b>9,369</b>

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

---

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables, revelados en los estados financieros, para el efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones medidas al costo amortizado y cuentas por pagar fue el nivel 2, el cual se basó en los flujos de efectivo y resultaron similares a los importes en libros debido al corto período en que los instrumentos financieros son cobrados y pagados.

### 18.2 Gestión de riesgo financiero

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

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

La Administradora del Fondo es responsable de establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo del Fondo y del desarrollo y el monitoreo de las políticas de gestión de riesgo de este.

Esta nota presenta información sobre la exposición de la Sociedad a cada uno de estos riesgos, los objetivos, políticas y procesos para medir y gestionar los riesgos y la administración de capital por parte de la Sociedad.

#### 18.2.1 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fondo si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito, al 31 de diciembre 2025 y 2024, son como sigue:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Instrumentos a tasa fija:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	58,810	36,475
Inversiones en valores a costo amortizado	1,246,354	875,291
<b>Total</b>	<b>1,305,164</b>	<b>911,766</b>

En la aplicación de la NIIF9 al 2025 y 2024 el Fondo no reconoció pérdida por deterioro de los instrumentos financieros activos, debido a que los efectos son inmateriales.

La política del Fondo con respecto al riesgo crediticio es minimizar su exposición a contrapartes con un riesgo de incumplimiento más alto, al tratar solo con las contrapartes que cumplen con los estándares de crédito establecidos en las políticas del Fondo.

El riesgo de crédito es supervisado mensualmente por el comité de inversiones de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes. Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con la política de inversión o los lineamientos del Fondo, entonces el comité de inversiones está obligado a reequilibrar la cartera.

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

---

### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo han sido medidos sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Fondo considera que su efectivo y equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes, consecuentemente no reconoció en sus estados financieros la pérdida crediticia esperada por considerarse inmaterial.

### *Inversiones en valores a costo amortizado*

El Fondo limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en inversiones en valores, debiendo contar los mismos con una calificación mínima de grado de inversión.

El Fondo monitorea los cambios en el riesgo de crédito rastreando calificaciones crediticias externas publicadas, a fin de determinar si las calificaciones publicadas siguen estando actualizadas y de evaluar si ha existido un aumento significativo en el riesgo de crédito a la fecha de presentación que no haya sido reflejado en las calificaciones publicadas.

El monto de las pérdidas crediticias esperadas (PCE), al 31 de diciembre 2025 y 2024, no fue reconocido en los estados financieros del Fondo, por considerarse inmaterial.

## **18.2.2 Riesgo de liquidez**

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

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

	<u>Al 31 de diciembre del 2025</u>		
	<u>Valor en Libro</u>	<u>Flujo de efectivo contractuales</u>	<u>Seis meses o menos</u>
Cuentas por pagar	<u>23,118</u>	<u>23,118</u>	<u>23,118</u>

  

	<u>Al 31 de diciembre del 2024</u>		
	<u>Valor en Libro</u>	<u>Flujo de efectivo contractuales</u>	<u>Seis meses o menos</u>
Cuentas por pagar	<u>9,369</u>	<u>9,369</u>	<u>9,369</u>

## Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Interval I

Notas a los Estados Financieros

Al diciembre 2025 y 2024

(Valores en US dólar)

---

### 18.2.3 Riesgo de mercado

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

Al 31 de diciembre del 2025 el Fondo mantenía un saldo de US\$242 (RD\$15,293) en moneda extranjera. Al 31 de diciembre 2024, el Fondo no posee saldos en moneda extranjera.

### 18.2.4 Exposición al riesgo de tasa de interés

A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Instrumentos a tasa fija:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	58,810	36,475
Inversiones en valores a costo amortizado	1,246,354	875,291
<b>Total</b>	<b>1,305,164</b>	<b>911,766</b>

## 19 Hechos posteriores

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