

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Estados financieros no auditados

Período terminado el 31 de marzo de 2026

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Estados de situación financiera (no auditados)

Al 31 de marzo 2026 y 31 de marzo 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

<u>Activos</u>	Nota	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo:	8,14	529,980,450	184,664
		529,980,450	184,664
Cuentas por cobrar:	9,14		
Cuentas por cobrar (Fideicomitente)		1,000,000	1,000,000
Intereses por Cobrar CD		835,000	-
Otras cuentas por cobrar		568,208	-
		2,403,208	1,000,000
Anticipos a proveedores		17,561,771	-
Total activos corrientes		549,945,429	1,184,664
Activos no corrientes:			
Propiedad de Inversión(Terrenos)	10	19,392,908,041	19,392,908,041
Otros activos		44,078,532	-
Avaluo de terrenos		28,740,970	-
Total activos no corrientes		19,465,727,543	19,392,908,041
Total activos		20,015,672,973	19,394,092,705
<u>Pasivos</u>			
Cuentas por Pagar:			
Comisiones fiduciarias por pagar	11	48,187,842	34,130,512
Acumulaciones otros pasivos		706,061	197,141
Avances recibidos de clientes	12	682,948,689	-
Otras cuentas por pagar		-	1,382,993
Otras provisiones		17,955,135	-
Total Cuentas por Pagar		749,797,727	35,710,646
Total pasivos		749,797,727	35,710,646
Patrimonio fideicomitado:			
Aporte fideicomitente	13	19,393,908,041	19,393,908,041
Beneficios (pérdidas) acumulados		(112,234,046)	(34,793,156)
Beneficios (pérdidas) del periodo		(15,798,748)	(732,825)
Total patrimonio fideicomitado		19,265,875,247	19,358,382,060
Total Pasivo y patrimonio fideicomitado		20,015,672,973	19,394,092,705

Las notas en las páginas 4 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Estados de resultados (no auditados)

Período de tres (3) meses terminados el 31 de marzo de 2026 y 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	Nota	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Gastos operacionales:			
Honorarios fiduciarios		(23,600,000)	-
Sueldos y compensaciones al personal		(647,574)	(647,574)
Contribuciones seguridad social		(78,040)	(77,516)
Infotep		(5,250)	(5,250)
Otros gastos		(806)	-
Total gastos operacionales		<u>(24,331,670)</u>	<u>(730,340)</u>
Pérdida en operaciones		<u>(24,331,670)</u>	<u>(730,340)</u>
Ingresos (costos) financieros:			
Intereses ganados	8	9,464,702	-
Comisión por Inversion		(1,636,163)	-
Ganancias (Pérdidas) por diferencial cambiario neto		707,584	-
Costos Financieros		<u>(3,201)</u>	<u>(2,485)</u>
Ingresos financieros, neto		8,532,922	(2,485)
Beneficio (perdida) neto		<u><u>(15,798,748)</u></u>	<u><u>(732,825)</u></u>

Las notas en las páginas 4 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Estados de Cambios en el Patrimonio Fideicomitado

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo 2026

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Notas</u>	<u>Aporte del Fideicomitente</u>	<u>Ganacias (pérdidas) Acumuladas</u>	<u>Total Patrimonio (déficit) Fideicomitado</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	11	19,393,908,041	(34,793,156)	19,359,114,885
Transacciones con propietarios del Fideicomiso- aporte del fideicomitente			-	-
Resultado neto		-	(732,825)	(732,825)
Saldos al 31 de marzo de 2025		19,393,908,041	(35,525,981)	19,358,382,060
Resultado al 31 de diciembre 2025		-	(77,440,890)	(77,440,890)
Transacciones con propietarios del Fideicomiso- aporte del fideicomitente		-	-	-
Resultado neto al 31 de marzo 2026		-	(15,798,748)	(15,798,748)
Saldos al 31 de marzo de 2026		19,393,908,041	(128,032,794)	19,265,875,247

Las notas en las páginas 4 a 20 son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros

31 de marzo del 2026

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

1 Entidad

El Fideicomiso Fondo de Desarrollo de Infraestructuras (el Fideicomiso), se constituye de conformidad con la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en República Dominicana del 16 de julio de 2011; el Decreto No. 95-12 de fecha 02 de marzo del 2012, que establece el reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley No. 189-11, se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades.

El Fideicomiso Fondo de Desarrollo de Infraestructuras fue constituido el 05 de febrero del 2024, mediante el contrato entre el Estado Dominicano, en calidad de desarrollador como el Fideicomitente y Fideicomisario; que actuara a través del Ministerio de la Presidencia y la Fiduciaria Reservas, S.A., por cuenta y nombre del Fideicomiso.

El objetivo del Fideicomiso consiste en la gestión comercial y administración de los terrenos identificados por el Fideicomitente, para captar, gestionar, invertir, financiar y destinar los recursos, tangibles e intangibles, obtenidos mediante la venta, alquiler y arrendamiento, a fin de proveer las fuentes de financiamiento para el desarrollo de infraestructuras en los sectores de transporte masivo, viviendas, agua y obras de alto impacto socioeconómico a nivel nacional.

Dentro de sus principales fines se encuentran:

- 1) Llevar a cabo los procesos correspondientes y/o adicionales que se requieran para el aporte de los terrenos al Fideicomiso por parte del Fideicomitente.
- 2) Gestionar la identificación de las potencialidades de los terrenos para su comercialización y para impulsar proyectos e iniciativas que contribuyan al desarrollo humano y social, la inclusión económica y el respeto de los derechos fundamentales de la población.
- 3) Gestionar la realización de estudios, consultas, iniciativas y proyectos de infraestructuras que requiera la sociedad dominicana, así como la transferencia de los fondos que se necesiten para ejecutar y/o culminar estas iniciativas.
- 4) Gestionar la contratación de personas físicas o jurídicas como asesores para la valoración de los proyectos identificados, así como para la implementación de mecanismos de control y auditoría.
- 5) Administrar los activos del Patrimonio Fideicomitado conforme las instrucciones impartidas por el Fideicomitente, el Consejo técnico o por la Dirección Ejecutiva del Fideicomiso, según corresponda.
- 6) Suscribir los acuerdos correspondientes con entidades públicas, que permitan al Fideicomiso realizar todas las acciones tendentes a la buena estructuración y diseño de las iniciativas relativas a su objeto.

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

2 Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en pesos dominicanos (RD\$), que es la moneda funcional del Fideicomiso.

4 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. El efecto de las revisiones de las estimaciones contables se reconoce prospectivamente.

4.1 Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

No existen incertidumbres de estimación y supuestos importantes que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el periodo que terminó el 31 de marzo de 2026.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas de contabilidad y revelaciones del Fideicomiso requieren la medición de valores razonables, principalmente de activos y pasivos financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos del mercado observables, siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía de 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 directamente en los precios o indirectamente en los derivados de los precios.

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

El Fideicomiso únicamente presenta mediciones de valor razonable de activos y pasivos financieros (véase la nota 14 sobre instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos).

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

6 Políticas contables materiales

El Fideicomiso ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

6.1 Reconocimiento de ingresos

6.1.1 Ingresos por venta de terrenos

El Fideicomiso reconoce los ingresos por venta de terrenos según lo estipulado en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF 15) *“Ingresos de Actividades Ordinarias Provenientes de Contratos con Clientes”*.

Los ingresos por venta de terrenos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Estos ingresos se reconocen cuando: (a) los pagos recibidos o los pagos continuos realizados por los desarrolladores (compradores), proveen evidencia suficiente de que el comprador se compromete a pagar en su totalidad, (b) y los riesgos y ventajas han sido transferidos a los compradores.

6.2 Inventario terrenos disponibles para la venta

El inventario terrenos disponibles para la venta está registrado al costo de cada terreno según contrato. Este se reconoce en resultados a medida que los ingresos se reconocen. Los gastos generales y administrativos que no están asociados directamente al proyecto son registrados como gastos en el momento en que se incurren.

6.3 Gastos operacionales

Los gastos operacionales se reconocen en los resultados de cada período en que se incurren utilizando la clasificación basada en la naturaleza de los gastos dentro del Fideicomiso.

6.4 Ingresos (costos) financieros

Los ingresos financieros comprenden los intereses ganados en las inversiones en certificados financieros. Los costos financieros están conformados por los intereses sobre préstamos que no aplican para capitalización de la construcción. Los ingresos y los costos financieros se reconocen en los resultados utilizando el método de interés efectivo.

La variación en cambio de moneda extranjera es reportada sobre una base neta.

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6.5 Impuesto sobre la renta

En cumplimiento con los Artículos 47 y 131 de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en República Dominicana, el Fideicomiso está exento del pago de todo impuesto, contribución, tasa, arancel, arbitrio sobre bienes de capital, reservas y demás operaciones que realice o sean hechas a su favor o a cargo del patrimonio Fideicomitado. Sin embargo, el impuesto sobre la renta a pagar será igual al 10% de los beneficios pagados o acreditados a los beneficiarios y fideicomisarios, personas físicas o jurídicas.

Estas condiciones están también establecidas en la Norma General Sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso 01-2015 en la Sección II y sus modificaciones mediante la Norma General 002-2016, en cumplimiento con el Artículo 24.

6.6 Instrumentos financieros

6.6.1 Reconocimiento y medición inicial

El Fideicomiso reconoce inicialmente las cuentas y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de la transacción cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en los estados de situación financiera su importe neto, solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

6.6.2 Activos financieros no derivados - medición

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso 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. Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Clasificación y medición posterior

Activos financieros – evaluación del modelo de negocio

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como: costo amortizado, 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 Fideicomiso 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 periodo sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado a 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 fecha especificada a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

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

- ♦ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.
- ♦ 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 Fideicomiso 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 realiza sobre una base de inversión por inversión.

Todos los activos financieros del Fideicomiso no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente se miden al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso 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.

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

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

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

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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 modelo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de beneficio.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses, el Fideicomiso 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 que no cumplirían con esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

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

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, 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.

Activos financieros – medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

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

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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 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 al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas en divisas y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. Cuando hay baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a utilidad o pérdida. Al 31 de marzo de 2026 y 2025, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

Inversiones de patrimonio al 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 represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a utilidad o pérdida. Al 31 de marzo de 2026 y 2025, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

Pasivos financieros – clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

Los pasivos financieros no derivados son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Baja en cuentas

Activos financieros

El Fideicomiso da de baja 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.

El Fideicomiso realiza transacciones mediante las cuales transfiere activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos transferidos. En estos casos, los activos transferidos no se dan de baja.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas a un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas canceladas o expiran. El Fideicomiso también da de baja 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 y la contraprestación pagada (incluidos los activos no transferidos en efectivo o pasivos asumidos) es reconocido en los resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en los estados de situación financiera solo cuando el Fideicomiso 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.

6.7 Deterioro del valor

6.7.1 Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fideicomiso reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- ◆ Activos financieros medidos al costo amortizado.
- ◆ Activos del contrato.

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

El Fideicomiso mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses; 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.

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

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 Fideicomiso 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 todas las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo debidos a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fideicomiso 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 Fideicomiso 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

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- ♦ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Compañía en términos que esta no consideraría de otra manera.
- ♦ Es probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ♦ La desaparición de la garantía de un mercado activo por dificultades financieras.

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

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos. Para el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la provisión para pérdidas se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Activos no financieros

Al final de cada período, el Fideicomiso revisa el importe en libros de los activos no financieros para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Los activos intangibles con vida útil indefinida se evalúan por deterioro cada año. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser evaluados individualmente son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan entradas de flujos de efectivo provenientes del uso continuo, que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo (UGE).

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y de mercado menos los costos estimados para su venta. El valor en uso está basado en el estimado de flujos futuros de efectivo, descontado a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la percepción actual del mercado a la fecha de la valuación y los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en los resultados.

6.8 Provisiones

Una provisión es reconocida si, como resultado de un suceso pasado, el Fideicomiso 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.

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6.9 Medición de valor razonable

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

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

El valor razonable de los instrumentos financieros mantenidos por el Fideicomiso fue determinado sobre la base del aproximado de sus valores en libros, por su corto tiempo de vencimiento.

7 Nuevas normas contables

7.1 Emitidas y aún no efectivas

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2024 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la siguiente norma nueva o sus modificaciones, no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros.

a) A. NIIF 18 Presentación y revelación en los estados financieros

La NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 Presentación de estados financieros y se aplica a los períodos anuales que comienzan a partir del 1ro. de enero de 2027. La nueva norma introduce los nuevos requisitos clave siguientes:

- ♦ Las partidas de ingresos y gastos se clasificarán en distintas categorías: operación, inversión, financiamiento, operaciones discontinuadas e impuesto a las ganancias. Las entidades están obligadas a presentar dos nuevos subtotales: ganancia o pérdida operativa y utilidad o pérdida previa al financiamiento e impuesto sobre la renta.
- ♦ Las medidas de desempeño, definidas por la administración (MPMs), se detallan en una nota en los estados financieros.
- ♦ Proporciona orientación mejorada sobre cómo agrupar la información en los estados financieros.

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Además, todas las entidades deben utilizar el subtotal de la utilidad operativa como punto de partida para el estado de flujos de efectivo al presentar los flujos de efectivo operativos según el método indirecto.

El Fideicomiso todavía está en el proceso de evaluar el impacto de la nueva norma, particularmente la relacionada con la estructura del estado de pérdidas y ganancias de la Compañía, el estado de flujos de efectivo y las revelaciones adicionales requeridas para los MPM.

El Fideicomiso también está evaluando el impacto en cómo se agrupa la información en los estados financieros, incluso para los elementos actualmente etiquetados como "otros".

Normas emitidas, efectivas a partir del 1ro. de enero de 2024

b) Otras normas contables

No se espera que las siguientes nuevas normas contables y sus modificaciones tengan un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso:

- ♦ Falta de intercambiabilidad (modificaciones de la NIC 21).
- ♦ Clasificación y medición de instrumentos financieros (modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7).
- ♦ Mejoras anuales a las NIIF volumen 11.
- ♦ NIIF 19: Subsidiarias que no son de interés público: información a revelar.

La adopción de las siguientes nuevas y modificaciones a normas no tuvieron efectos materiales sobre los estados financieros del Fideicomiso.

- ♦ Pasivos no corrientes con pactos de cumplimiento contractuales y clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (enmiendas a la NIC 1).
- ♦ Pasivo por arrendamiento en venta con arrendamiento posterior.

8 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2026 y 2025 el efectivo y sus equivalentes se detallan de la siguiente manera:

	2026	2025
Efectivo en bancos	83,403,943	184,664
Certificados financieros (i)	144,000,000	-
Fondo de inversión (ii)	302,576,507	-
	529,980,450	184,664

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- (i) Corresponde a certificados financieros con una institución financiera local a una tasa de interés anual entre 5.25% y 8.25%. Durante el periodo marzo 2026, estos certificados generaron intereses por aproximadamente RD\$4,888,195, los cuales se presentan como parte de los intereses ganados dentro del renglón de ingresos (costos) financieros, neto en el estado de resultados de ese periodo que se acompaña.
- (ii) Corresponde a inversión en cuotas de participación de fondo de inversión abierto, operado por una administradora de fondos de inversión local. Este fondo establece un período de permanencia mínima de un día calendario. Al 31 de marzo de 2026, el rendimiento promedio obtenido por estos fondos osciló entre 10.21% y 12.24%. Durante el periodo marzo 2026, estas inversiones generaron intereses por aproximadamente RD\$4,576,507.

9 Cuentas por cobrar

Al 31 de marzo 2026 y 2025, el Fideicomiso presenta cuentas por cobrar por valor de RD\$2,403,208 y RD\$1,000,000 respectivamente.

10 Propiedad de inversión (terrenos)

Al 31 de marzo 2026 y 2025, corresponde a los terrenos colocados en el fideicomiso disponibles para la venta cuyo valor asciende a RD\$19,392,908,041.

Este terreno fue dado en calidad de aporte al Fideicomiso por cuenta del Fideicomitente (ver nota 13).

11 Comisiones Fiduciarias por pagar

Al 31 de marzo de 2026 y 2025, las comisiones por pagar al fiduciario ascienden a RD\$48,187,842 y 34,130,512 respectivamente.

12 Avances recibidos de clientes

Los avances recibidos de clientes corresponden a los pagos efectuados por los compradores para la adquisición de los terrenos del Fideicomiso, al 31 de marzo de 2026 ascienden a RD\$682,948,689.

13 Aporte del fideicomitente

Un detalle de los aportes del fideicomitente al 31 de marzo de 2026 y 2025, es como sigue:

	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Aporte en efectivo	1,000,000	1,000,000
Aporte en naturaleza-terreno (a)	<u>19,392,908,041</u>	<u>19,392,908,041</u>
	<u>19,393,908,041</u>	<u>19,393,908,041</u>

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

(a) Corresponde aportes de terrenos realizado por el Fideicomitente del proyecto para el 2024 mediante contrato del Fideicomiso, fueron notificados terrenos varios; en distintas provincias del país. (ver nota 10)

14 Instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos

14.1 Clasificación contable 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 los estados de situación financiera, al 31 de marzo de 2026 y 2025, es como sigue:

	Importe en libros			Valor razonable
	Activos financieros al costo amortizado	Otros activos financieros	Total	Nivel 3
2026				
Activos financieros no medidos al valor razonable:				
Efectivo y Equivalente	529,980,450	-	529,980,450	529,980,450
Cuentas por cobrar	2,403,208	-	2,403,208	2,403,208
	532,383,658	-	532,383,658	532,383,658
Pasivos financieros no medidos al valor razonable:				
Cuentas por pagar	749,797,727	-	749,797,727	749,797,727
	749,797,727	-	749,797,727	749,797,727
2025				
Activos financieros no medidos al valor razonable:				
Efectivo	184,664	-	184,664	184,664
Cuentas por cobrar	1,000,000	-	1,000,000	1,000,000
	1,184,664	-	1,184,664	1,184,664
Pasivos financieros no medidos al valor razonable:				
Cuentas por pagar	35,710,646	-	34,905,070	34,905,070
	35,710,646	-	35,710,646	35,710,646

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

14.2 Gestión de riesgo financiero

El Fideicomiso está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

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

Marco de gestión de riesgos

Las políticas de gestión de riesgo del Fideicomiso son establecidas con el objetivo de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fideicomiso, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

14.2.1 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y surge principalmente, de las cuentas por cobrar.

Los importes en libros de los activos financieros representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

14.2.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros, conforme su vencimiento. La política del Fideicomiso para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales, como de crisis económica, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

14.2.3 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tasas de cambio de moneda extranjera y tasas de interés afecten los pagos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

Riesgo de moneda

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de moneda por pagos denominadas en una moneda diferente a la moneda funcional del Fideicomiso, principalmente el dólar estadounidense (US\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo cambiario.

FIDEICOMISO FONDO DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Exposición al riesgo de tasa de interés

Al 31 de marzo del 2026 y 2025, la situación del tipo de interés de los instrumentos financieros del Fideicomiso que devengan intereses es como sigue:

	<u>Valor en libros</u>	
	<u>2026</u>	<u>2025</u>
Activos:		
<u>Instrumento de tasa variable:</u>		
Inversiones – certificados financieros	<u>446,576,507</u>	<u>-</u>