

**FIDEICOMISO PUBLICO DE ADMINISTRACIÓN MIVIVIENDA
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Estados financieros no auditados

Período terminado el 31 de diciembre de 2025

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN MIVIVIENDA
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Estado de Situación Financiera (no auditados)

31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

<u>Activos</u>	Nota	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Efectivo en caja y banco	8	94,324,042	33,685,206
Fondos de inversión abierto	8	410,570	358,645,926
Inversión en notas BC		205,808,051	
		<u>300,542,663</u>	<u>392,331,132</u>
Cuentas por cobrar:			
Cuentas por cobrar (venta de terreno)	9	316,581,359	872,581,759
Otras cuentas por cobrar		35,181,667	27,428,031
Intereses devengados sobre notas		10,455,290	-
		<u>362,218,316</u>	<u>900,009,790</u>
Anticipo proveedores		2,438,584	-
Gastos pagados por anticipado		99,529,630	73,060,183
		<u>101,968,214</u>	<u>73,060,183</u>
Total activos corrientes		<u>764,729,193</u>	<u>1,365,401,105</u>
Activos no corrientes:			
Otros activos:			
Activo diferido (supervisión)		240,153,971	401,210,307
Derecho fiduciarios:			
Inversión en Fideicomisos vinculados	10	2,057,946,445	2,100,854,807
Total activos no corrientes		<u>2,298,100,416</u>	<u>2,502,065,114</u>
Total activos		<u>3,062,829,609</u>	<u>3,867,466,219</u>
 <u>Pasivos y patrimonio fideicomitado</u>			
Pasivos circulantes:			
Cuentas por pagar - comisiones fiduciarias		20,654,137	17,765,746
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		2,966,662	18,768,670
Total pasivos		<u>23,620,799</u>	<u>36,534,416</u>
Patrimonio fideicomitado:			
Aporte fideicomitente	11	1,026,725,144	1,026,725,144
Beneficios (pérdidas) acumulados		2,804,206,658	4,215,346,100
Beneficios (pérdidas) del periodo		(791,722,992)	(1,411,139,441)
Total patrimonio fideicomitado		<u>3,039,208,810</u>	<u>3,830,931,803</u>
		<u>3,062,829,609</u>	<u>3,867,466,219</u>

Las notas en las páginas 1 a 22 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN MIVIVIENDA
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Estado de Resultados (no auditados)

Período de doce (12) meses terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	Nota	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos operacionales:			
Ingresos asignaciones presupuestarias MIVEH	12	570,000,000	2,083,513,392
Otros ingresos (refacturación de supervisión)		<u>10,865,014</u>	<u>98,162,808</u>
Total ingresos operacionales		580,865,014	2,181,676,200
Gastos operacionales:			
Honorarios fiduciarios		-	(76,296,490)
Comisión supervisión de lotes		(228,867,174)	(433,103,036)
Otras comisiones fiduciarias		(118,000)	(1,018,000)
Gasto bonos mivivienda	13	(1,004,580,773)	(1,614,255,745)
Publicidad		(32,760,885)	(28,584,126)
Gastos legales		(94,400)	(997,100)
Honorarios personas físicas		(407,100)	-
Pérdida inversión fideicomisos vinculados		(151,181,490)	(1,460,516,460)
Otros gastos		<u>(300)</u>	<u>(300)</u>
Total gastos operacionales		(1,418,010,122)	(3,614,771,257)
Pérdida en operaciones		<u>(837,145,108)</u>	<u>(1,433,095,057)</u>
Ingresos (costos) financieros:			
	8		
Intereses ganados		60,807,887	26,955,648
Pérdida en venta de notas		(170,615)	-
Costos financieros		(5,311,058)	-
Penalidad cancelaciones CD anticipadas		-	(111,111)
Comisión por gestión de tesorería		(9,900,378)	(4,884,801)
Cargos bancarios		<u>(3,720)</u>	<u>(4,120)</u>
Ingresos financieros, neto		45,422,116	21,955,616
Beneficio (pérdida) neto		<u>(791,722,992)</u>	<u>(1,411,139,441)</u>

Las notas en las páginas 1 a 22 son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA” (FIDEICOMISO MIVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

1. Entidad que informa

El Fideicomiso Público de Administración “MIVIVIENDA” (el Fideicomiso), es un fideicomiso público e irrevocable, constituido por el Estado Dominicano bajo el Decreto No. 191-21, de conformidad con la Ley No. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso en República Dominicana de fecha 16 de julio de 2011 y su Reglamento de Aplicación, conforme al Decreto No. 95-12 de fecha 2 de marzo de 2012. El Fideicomiso se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 132-20722-1. El Fideicomiso se constituyó mediante el contrato de fecha 24 de noviembre de 2020, suscrito entre el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) (Posteriormente Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) como Fideicomitente y Fideicomisario, y Fiduciaria Reservas, S.A., en calidad de entidad fiduciaria. En dicho contrato de fideicomiso, se designó a Fiduciaria Reservas, S.A., como la Fiduciaria, a fin de que realice las gestiones administrativas y legales del proyecto.

El objetivo del Fideicomiso ha sido constituido con el objeto de promover el acceso de familias necesitadas a viviendas dignas, a través de:

1. Canalizar la construcción de infraestructuras y Proyectos de Viviendas de bajo costo conforme a la Ley No. 189-11;
2. La adjudicación a Desarrolladores del diseño, Construcción y gestión de venta de dichos Proyectos de Viviendas, quienes conformarán sus Fideicomisos Vinculados para estos fines;
3. La transferencia a los Fideicomisos Vinculados de los inmuebles y de los recursos económicos necesarios para la construcción de los Proyectos de Viviendas;
4. La identificación y evaluación de inmuebles con vocación de desarrollo urbano, que puedan ser aportados por el Estado dominicano o adquiridos por el Fideicomiso y que sirvan como base para la ejecución de Proyectos de Viviendas;
5. El otorgamiento de bonos y subsidios que mitiguen la carga financiera de los adquirientes al momento de adquirir sus viviendas;
6. Entre otros.

Comité Técnico del Fideicomiso Mivivienda:

Con fundamento en el Artículo 23, literal h del Reglamento No. 95-12, el fideicomitente constituye en su representación un Comité Técnico, como órgano auxiliar del Fideicomiso Mivivienda sin que sustituya a la fiduciaria en sus obligaciones y labores administrativas.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

La fiduciaria no podrá eximirse de su responsabilidad ante el fideicomitente ni frente a terceros, debiendo siempre ejercer su labor como buen hombre de negocios.

El Comité Técnico estará integrado por los cinco (5) miembros que se indican a continuación:

- (i) El Ministro del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), quien fungirá como Presidente;
- (ii) El Director de Coordinación Técnica del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), quien fungirá como Vicepresidente;
- (iii) El Viceministro Administrativo y Financiero del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), quien fungirá como Secretario;
- (iv) El Viceministro de Políticas y Planificaciones de Viviendas y Edificaciones del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), quien fungirá como Vocal;
- (v) El Viceministro de Cooperación y Relaciones Internacionales del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), quien fungirá como Vocal;

El fideicomitente, o su continuador jurídico, podrá en cualquier momento modificar la composición del Comité Técnico mediante notificación formal y por escrito a la fiduciaria

Facultades del Comité Técnico del Fideicomiso Mivivienda

El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades:

- Establecer las políticas, procedimientos, estrategias y los parámetros generales para la consecución del Objeto del Fideicomiso Mivivienda.
- Aprobar los parámetros generales para las ventas de los inmuebles.
- Solicitar la incorporación de inmuebles al Fideicomiso e instruir la adquisición de inmuebles por parte del Fideicomiso.
- Elaborar y aprobar los lineamientos operativos del Fideicomiso bajo el documento a ser denominado las Reglas de Funcionamiento y Operación, el cuál en ningún caso se podrá oponer a las estipulaciones del presente Contrato.
- Autorizar los presupuestos de los proyectos, de las obras de infraestructuras y otras obras civiles, sometidas por la Unidad de Gerencia, en caso de ser aplicable.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- Aprobar el desarrollo de Proyectos de Viviendas sobre cualquier inmueble que conforme el Patrimonio Fideicomitado, y aprobar la transferencia de inmuebles en provecho de los Fideicomisos Vinculados que corresponda.
- Aprobar la política de subsidios adicionales a los establecidos en la Ley No. 189-11, a ser destinados a favor de los adquirientes de las unidades habitacionales construidas por los Fideicomisos Vinculados, incluyendo la determinación de su cuantía, forma de pago y procedimientos de aplicación.
- Recomendar al Poder Ejecutivo el apoyo presupuestario, cuando lo considere necesario, para mejorar la cobertura general del Fideicomiso o para ampliar el subsidio a los adquirientes de las unidades habitacionales.
- Definir y aprobar los procedimientos y formalidades que deberán observarse para la realización de los Procesos de Compras y Contrataciones del Fideicomiso, e impartir las instrucciones pertinentes a la fiduciaria y/o a la Unidad de Gerencia para su debido cumplimiento, De igual forma, será responsable de decidir sobre la adjudicación de cada Proceso de Compras y Contrataciones correspondiente.
- Canalizar la cooperación de las diversas Instituciones de Servicios del Estado para la consecución del Objeto del Fideicomiso.
- Entre otros.

Unidad de Gerencia

La Unidad de Gerencia será la unidad auxiliar del Comité Técnico, que podrá designar dicho comité que tendrá como objetivo asesorar a éste en la toma de decisiones sobre los asuntos que el mismo le encomiende, así como todas las funciones de ejecución técnica, legal y financiera respecto de los Proyectos de Vivienda y del Fideicomiso en general. Hasta tanto sea formalmente conformada la Unidad de Gerencia, EL FIDEICOMITENTE asume todas las prerrogativas y obligaciones que corresponden a ésta.

El Comité Técnico establecerá la estructura correspondiente a la Unidad de Gerencia, incluyendo la designación de una Dirección Ejecutiva y otras direcciones, gerencias y personal de apoyo que entienda pertinente, fijar su remuneración y determinar las facultades, funciones y responsabilidades de cada integrante.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Atribuciones de la Unidad de Gerencia

La Unidad de Gerencia tendrá las siguientes atribuciones:

1. Realizar la coordinación general de los Proyectos de Viviendas y de las obras a ser ejecutadas a través de este Fideicomiso, así como dar seguimiento a su desarrollo y llevar a cabo la supervisión presupuestaria de los mismos.
2. Asesorar al Comité Técnico en la definición de políticas para el otorgamiento de bonos y subsidios a los adquirentes de las viviendas.
3. Identificar los riesgos estratégicos de la operación del Fideicomiso Mivivienda que puedan impedir la ejecución de su objeto.
4. Elaborar proyecciones financieras y de factibilidad del Fideicomiso.
5. Elaborar los pliegos de condiciones y los criterios para la selección de los Desarrolladores de Proyectos de Viviendas y las condiciones particulares bajo las cuales deben ser constituidos los Fideicomisos Vinculados de cada proyecto, los cuales deberán ser sometidos a la aprobación del Comité Técnico.
6. Proporcionar a la a la Fiduciaria los documentos e informaciones que sean necesarias para que ésta pueda realizar una adecuada debida diligencia, depuración y análisis de los desarrolladores de proyectos de viviendas y demás terceros, en caso de ser aplicable.
7. Elaborar los pliegos de condiciones relativos a los procesos de contrataciones del Fideicomiso.
8. Llevar a cabo los procesos de compras y contrataciones aprobados por el Comité Técnico, para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso. A tales fines, será responsable de la realización de todos los procedimientos, así como de la elaboración de todos los contratos, documentos y actos jurídicos necesarios para la realización de los procesos de compras y contrataciones que serán realizadas por el Fideicomiso.
9. Entre otros.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Unidad de Supervisión

La Unidad de Supervisión podrá ser asumida dentro de la estructura interna de El fideicomitente o podrá ser un Tercero contratado por el Fideicomiso, conforme determine el Comité Técnico. Ante la ausencia de un pronunciamiento en este sentido, se entenderá que el fideicomitente ha asumido las funciones de la Unidad de Supervisión.

La Unidad de Supervisión realizará funciones de supervisión general, a fin de que ésta provea al Fideicomiso Mivivenda, entre otros, los servicios que se indican en este Contrato, y en las Reglas de Funcionamiento y Operación, en caso de ser aplicable, conforme se indica a continuación:

1. Supervisar los trabajos de construcción de los Proyectos de Viviendas, incluyendo la revisión y aprobación de las cubicaciones que sean sometidas por los Desarrolladores con la finalidad de que sea generado el pago al Fideicomiso Vinculado correspondiente por parte del Fideicomiso.
2. Mantener informados de manera oportuna a la Fiduciaria, sobre el estado de los Proyectos de Viviendas a ser ejecutados por los desarrolladores.
3. Informar a la Unidad de Gerencia sobre la necesidad de cualquier trabajo o intervención requerida de manera inmediata u oportuna.
4. Coordinar en conjunto con la Unidad de Gerencia el cumplimiento de los trabajos de supervisión de cada uno de los proyectos a ser ejecutados, mediante los Fideicomisos Vinculados constituidos al efecto.
5. En caso de ser aplicable y/o requerido por el Comité Técnico a través de la Unidad de Gerencia; supervisar los trabajos de urbanización, lotificación, construcciones de infraestructura, obras civiles y complementarias que comprenden los Proyectos de Viviendas de Bajo Costo del Fideicomiso Mivivienda, y que sean ejecutadas a través de este Fideicomiso Matriz o de los Fideicomisos Vinculados.

2. Base de contabilidad

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio fideicomitado, la posición financiera y el resultado integral del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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 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 revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

4.1. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material para el período posterior al incluido en estos estados corresponde al reconocimiento de los ingresos por venta de terrenos y los costos asociados.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas de contabilidad y revelaciones del Fideicomiso FONVIVIENDA 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 FONVIVIENDA 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.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

El Fideicomiso únicamente presenta mediciones de valor razonable de activos y pasivos financieros.

5. Base de medición

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

6. Principales políticas de contabilidad

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

6.1. Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a pesos dominicanos (RD\$) usando la tasa vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a pesos dominicanos (RD\$) a la tasa de cambio vigente en el mercado en la fecha de los estados financieros. Las diferencias resultantes de la conversión de los activos y pasivos no monetarios se registran como ganancia en cambio, y se presentan en el renglón de gastos financieros en los estados de resultados.

6.2. Reconocimiento de ingresos

6.2.1 Ingresos por venta de lotes de terrenos

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

Los ingresos por venta de lotes 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.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6.3. Ingresos y (costos) financieros

Los ingresos financieros están conformados por los intereses y rendimientos generados sobre las inversiones mantenidas por el Fideicomiso, básicamente en certificados financieros y en fondos de inversión.

Los costos financieros comprenden a comisiones devengadas y pagadas por el manejo de efectivo en banco, así como la comisión fiduciaria por el manejo de la gestión de tesorería.

Los ingresos y costos financieros se reconocen en los resultados del período utilizando el método de interés efectivo.

6.4. 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.

Las ganancias obtenidas por las inversiones del Fideicomiso no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta según se indica en la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en República Dominicana. No obstante, el Fideicomiso debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada de impuestos para fines informativo. Sin embargo, las entidades fiduciarias en nombre de los fideicomisos deberán retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo de impuesto sobre la renta, el 10% de los beneficios pagados o acreditados a los beneficiarios y fideicomisarios, personas físicas o jurídicas.

Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuesto, el fideicomiso debe fungir como agente de retención y presentar la declaración y pago en todos los casos aplicables según las normas tributarias.

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.

Adicionalmente, el Fideicomiso mantiene ciertos beneficios fiscales por aprobación Congresual, tales como, exención de ITBIS, pagos de aranceles, impuestos de importación, entre otros.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6.5. Instrumentos financieros

6.5.1 Reconocimiento y medición inicial

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.

6.5.2 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:

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- ◆ 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 de 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.

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 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 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.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- ◆ 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 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 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 prorroga.
- ◆ 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.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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 contractual devengados (pero no pagado) (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, ganancia 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.

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.

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.

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

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

con cambios en resultados se miden a 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.

Baja en cuentas

Activos financieros

El Fideicomiso 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 anulado 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 el estado 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.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6.6. Deterioro del valor de los activos

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.
- ◆ Inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral.
- ◆ Activos del contrato.

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

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.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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.
- ◆ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fideicomiso 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 OCI.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte de este.

Activos no financieros

El Fideicomiso, evalúa el deterioro de sus activos no financieros en la fecha de los estados de situación financiera para determinar si existen indicios de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo (UGE).

El valor recuperable de un activo o una UGE, es el mayor entre su valor en uso y su valor 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 las evaluaciones actuales del mercado a la fecha de la valuación y los riesgos específicos del activo o UGE.

Una pérdida por deterioro se reconoce si el valor en libros de un activo o UGE, excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados.

6.7. 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.

6.8. Beneficio en operación

El beneficio en operación es el resultado generado por las principales actividades continuas del Fideicomiso FONVIVIENDA que generan ingresos, así como gastos relacionados con las actividades operativas. El beneficio en operación excluye los ingresos (costos) financieros, neto.

6.9. Medición de valor razonable

El 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.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

7. Normas emitidas, pero 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.

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.

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.

La Entidad 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 del Fideicomiso, 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

a) 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).

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- ◆ Clasificación y medición de instrumentos financieros (modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7).

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

- ◆ 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 una venta con arrendamiento posterior – modificaciones a la NIIF 16.
- ◆ Acuerdos financieros de proveedores – modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7.

8. Efectivo y equivalentes de Efectivo

Un detalle sobre la composición del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	2025	2024
Cuenta corriente – banco local (a)	94,324,042	33,685,206
Cuotas de participación en fondos de inversión abierto (b)	410,570	358,645,926
Inversión en notas BC (c)	205,808,051	-
	300,542,663	392,331,132

- (a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los montos en banco disponibles por este concepto ascienden a RD\$94,324,042 y RD\$33,685,206, respectivamente.
- (b) Corresponde a inversión en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos, operados por administradoras de fondos de inversión locales. Estos fondos establecen un período de permanencia mínimo de un día calendario. El rendimiento promedio obtenido por estos fondos oscilo entre 8.5% y 12.24% para el año 2025 y entre 10.72% y 12.24% para el año 2024.
- (c) Durante el 2025 se adquirieron notas en el Banco Central por un valor nominal de RD\$300,000,000, con vencimiento al 30 de enero del 2026, a una tasa de interés anual de 13%. En el mes de julio 2025 se procedió con la venta de una parte de estas notas por valor nominal de RD\$94,830,000, lo que generó una baja en la prima descendiendo a un monto de RD\$4,384,026 y amortización de la prima al cierre del periodo 2025 por RD\$3,745,975.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, estas notas, el fondo de inversión y certificados financieros, generaron intereses por RD\$60,807,887 y RD\$26,955,648, respectivamente, los cuales se presentan como intereses ganados en el rubro de ingresos (costos) financieros, neto en los estados de resultados de esos periodos que se acompañan.

9. Cuentas por cobrar

Para la construcción de los lotes habitacionales el Fideicomiso realizó la venta de los terrenos sobre los cuales se desarrollan estos proyectos a los fideicomisos vinculados, un detalle de la composición de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	2025	2024
Lote I Ciudad Modelo	-	117,467,130
Lote II Los Salados	90,000,000	90,000,000
Lote III Hato Nuevo	100,000,000	267,862,950
Lote IV La Barranquita	-	56,000,000
Lote V San Luis A	126,581,359	181,188,299
Lote VI San Luis B	-	107,442,980
Lote VII San Luis C	-	52,650,400
	316,581,359	872,611,759

10. Inversión en fideicomisos vinculados

El fideicomiso Mivivienda en su calidad de fideicomitente de los fideicomisos vinculados mantiene inversiones las cuales constituyen parte del patrimonio fideicomitado de estos, al 31 de diciembre 2025 y 2024, las inversiones ascienden a RD\$2,057,946,445 y RD\$2,100,854,807 respectivamente.

11. Aportes del fideicomitente

Los aportes realizados al fideicomiso fueron establecidos mediante la Adenda No. 2 al contrato del fideicomiso. Los aportes consisten en porciones de terreno sobre los cuales se van a desarrollar los proyectos de los fideicomisos vinculados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el valor de los aportes asciende a RD\$1,026,725,144.

12. Ingresos asignaciones presupuestarias

El fideicomiso Mivivienda recibe asignaciones presupuestarias del estado dominicano a través del Ministerio de la Vivienda para la consecución del objeto del fideicomiso, al 31 de diciembre del 2025 y 2024 se recibieron asignaciones por RD\$570,000,000 y RD\$2,083,513,392 respectivamente.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

13. Gasto bonos vivienda

El fideicomiso otorga a los adquirientes de unidades funcionales de los proyectos vinculados un bono como subsidio del precio de venta final, estos van desde RD\$1,062,00,000 a RD\$1,192,248 por cada adquiriente, al 31 de diciembre 2025 y 2024 los montos otorgados en bono ascienden a RD\$1,004,580,773 y RD\$1,614,255,745 respectivamente.

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 diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

dic-25	Importe en libros			Valor razonable	
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos	Total	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Efectivo y equivalente de efectivo	94,324,042	-	94,324,042	94,324,042	94,324,042
Cuentas por cobrar	362,218,316	-	362,218,316	362,218,316	362,218,316
Inversión en fideicomisos vinculados	2,057,946,445	-	2,057,946,445	2,057,946,445	2,057,946,445
	2,514,488,803	-	2,514,488,803	2,514,488,803	2,514,488,803
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por pagar	-	20,654,137	20,654,137	20,654,137	20,654,137
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	-	2,966,662	2,966,662	2,966,662	2,966,662
	-	23,620,799	23,620,799	23,620,799	23,620,799

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

dic-24	Importe en libros			Valor razonable	
	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos	Total	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Efectivo y equivalente de efectivo	392,331,132	-	392,331,132	392,331,132	392,331,132
Cuentas por cobrar	900,009,790	-	900,009,790	900,009,790	900,009,790
Inversión en fideicomisos vinculados	<u>2,100,854,807</u>	<u>-</u>	<u>2,100,854,80</u>	<u>2,100,854,80</u>	<u>2,100,854,80</u>
	<u>3,393,195,729</u>	<u>-</u>	<u>3,393,195,729</u>	<u>3,393,195,729</u>	<u>3,393,195,729</u>
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Cuentas por pagar	-	17,765,746	17,765,746	17,765,746	17,765,746
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>-</u>	<u>18,768,671</u>	<u>18,768,671</u>	<u>18,768,671</u>	<u>18,768,671</u>
	<u>-</u>	<u>36,534,417</u>	<u>36,534,417</u>	<u>36,534,417</u>	<u>36,534,417</u>

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.

**FIDEICOMISO PÚBLICO DE ADMINISTRACIÓN “MIVIVIENDA”
(FIDEICOMISO MIVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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 expuesta 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. A la fecha de los estados financieros el Fideicomiso no está expuesto al riesgo de moneda, ya que no cuenta con saldos importantes distintos al peso dominicano.

Exposición al riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la situación del tipo de interés de los instrumentos financieros del Fideicomiso que devengan intereses es como sigue:

	<u>Valor en libros</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Instrumentos de tasa fija:</u>		
Activos financieros	<u>-</u>	<u>-</u>
 <u>Instrumentos de tasa variable:</u>		
Activos financieros	<u>206,218,621</u>	<u>358,645,926</u>