

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Informe del Auditor Independiente y
Estados Financieros
31 de diciembre de 2025

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Índice
31 de diciembre de 2025

	Página(s)
Informe del Auditor Independiente	1-5
Estados Financieros	
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados y otros resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10-33



Informe del auditor independiente

A los Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I
y la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (SAFI-BHD)

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I (en lo adelante “el Fondo”) al 31 de diciembre de 2025, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025;
- El estado de resultados y otros resultados integrales por el año terminado en esa fecha;
- El estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes por el año terminado en esa fecha;
- El estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros, que comprenden información material de política contable y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen más detalladamente en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requisitos éticos del Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPARD) relevantes para auditorías de estados financieros en la República Dominicana y el Código Internacional de Ética para Contadores Profesionales (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA) en lo que corresponde a auditorías de estados financieros de entidades de interés público. Hemos cumplido además con otras responsabilidades éticas de conformidad con los requisitos éticos del ICPARD y el Código IESBA.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, en nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

Asunto clave de auditoría	Cómo abordó nuestra auditoría el asunto clave de la auditoría
<p><u>Valuación de las propiedades de inversión</u></p> <p>Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo mantiene propiedades de inversión medidas a valor razonable por US\$28.3 millones que representa el 93% del total de activos e involucra estimaciones y supuestos, por lo tanto, es un área de énfasis para la auditoría.</p> <p>El Fondo utiliza un tasador independiente para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al cierre del ejercicio.</p> <p>Debido a que no se dispone de información de un mercado activo de precios para propiedades en República Dominicana para la determinación del valor razonable, el tasador realiza una estimación de los valores de las propiedades de inversión, con base en los precios y otra información relevante generada por precios comparables en transacciones de mercado y la técnica de costo de reposición.</p> <p>(Ver más detalle en Notas 3.3 y 6 a los estados financieros).</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría sobre la valuación de las propiedades de inversión incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none">Entendimos y evaluamos el proceso establecido para el registro del valor razonable de las propiedades de inversión.Evaluamos la objetividad, independencia, y competencia del tasador contratado por la Administradora del Fondo.Comparamos el detalle de las propiedades de inversión entregado al tasador por parte de la Administración del Fondo con los registros contables.Involucramos a especialista en avalúos, para evaluar la metodología, modelo y cálculo de valuación de las propiedades de inversión.Cotejamos los valores razonables determinados por el tasador independiente con los valores contabilizados al 31 de diciembre de 2025.Verificamos las divulgaciones en los estados financieros sobre los juicios críticos, descripción del modelo y nivel de jerarquía y otras informaciones sobre la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Otra información

La Gerencia es responsable por la otra información. La otra información comprende el Informe de Gestión del Fondo (pero no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos) que se espera que se ponga a nuestra disposición después de la fecha de este informe del auditor.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si parece estar materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Informe de Gestión del Fondo, si concluimos que existe un error material en la misma, estamos obligados a comunicar el asunto a los encargados del gobierno corporativo del Fondo.

Responsabilidades de la Gerencia y de los encargados del gobierno del Fondo en relación con los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Gerencia considere como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

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

Los encargados del gobierno del Fondo son responsables de supervisar el proceso de informes financieros del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría siempre

detecte un error material cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría conforme a las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la Gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la Gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

A los Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I
y la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (SAFI-BHD)
Página 5

También proporcionamos a los encargados del gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes respecto a la independencia, y comunicamos con ellos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente puedan considerarse relevantes para nuestra independencia, y cuando corresponda, las acciones tomadas para eliminar amenazas o salvaguardas aplicadas.

De los asuntos comunicados a los encargados del gobierno del Fondo, determinamos aquellos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe del auditor, salvo que la ley o regulación prohíba la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.



No. de registro en la SIMV: SVAE-006



C. P. A.: Denise Sánchez

No. de registro en el ICPARD: 10841

Socia a cargo de la auditoría

30 de abril de 2026

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

	Notas	2025	2024
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,413,166	701,443
Inversiones en títulos valores a costo amortizado	5	202,500	-
Inversiones en fondos de inversión a valor razonable con cambios a través de resultados	5	263,273	161,726
Cuentas por cobrar		160,936	161,923
Propiedades de inversión	3.3.2 y 6	28,343,337	28,160,783
Otros activos	7	90,151	100,695
Total de activos		<u>30,473,363</u>	<u>29,286,570</u>
Pasivos			
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		156,029	184,769
Documento por pagar	8	4,200,000	4,000,000
Depósitos por arrendamientos		349,260	319,179
Total de pasivos		<u>4,705,289</u>	<u>4,503,948</u>
Patrimonio atribuible a los aportantes			
Aportes recibidos	9	24,369,108	23,240,399
Beneficio acumulado		1,398,966	1,542,223
Total de patrimonio atribuible a los aportantes		<u>25,768,074</u>	<u>24,782,622</u>
Total de pasivos y patrimonio atribuible a los aportantes		<u>30,473,363</u>	<u>29,286,570</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

	Notas	2025	2024
Ingresos			
Ingreso por arrendamientos	10	2,479,154	2,556,054
Ingreso por mantenimiento de propiedades arrendadas	10	147,748	170,941
Ingreso por arrendamientos de vallas publicitarias		3,300	-
Ingreso por consumo de gas de propiedades arrendadas		24,399	37,793
Cambios en el valor razonable de las inversiones en fondos de inversión – a valor razonable a través de resultados		146	3,372
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	6	(117,601)	603,824
Intereses provenientes de efectivo		25,874	32,245
Otros		48,684	4,668
		<u>2,611,704</u>	<u>3,408,897</u>
Gastos			
Comisión por administración	2.8.3 y 11	(439,848)	(429,678)
Gastos financieros	8	(345,391)	(354,860)
Mantenimiento de propiedades de inversión	10	(255,123)	(257,028)
Póliza de seguro		(119,631)	(102,975)
Honorarios por servicios profesionales	10	(72,903)	(68,161)
Mantenimiento y supervisión		(8,797)	(8,599)
Comisión por registro y mantenimiento de emisión	10	(9,004)	(8,367)
Comisiones por custodia y operaciones bursátiles	10	(698)	(756)
Pérdida realizada en el valor razonable de las inversiones en títulos valores – con cambios a través de resultados		-	(2,687)
Otros		(106,913)	(21,308)
		<u>(1,358,308)</u>	<u>(1,254,419)</u>
Beneficio del año		<u>1,253,396</u>	<u>2,154,478</u>
Otros resultados integrales			
Transferencias a resultados de cambios en el valor razonable de las inversiones en títulos valores a través de otros resultados integrales al momento de la venta		-	2,687
Otros resultados integrales del año		-	2,687
Total de otros resultados integrales del año		<u>1,253,396</u>	<u>2,157,165</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Estado de Cambios en el Patrimonio Atribuible a los Aportantes

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

	Notas	Aportes recibidos	(Pérdida) Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otro resultado integral	Beneficio acumulado	Total
Saldo al 1 de enero de 2024		23,240,399	(2,687)	899,635	24,137,347
Dividendos pagados	9	-	-	(1,511,890)	(1,511,890)
Pérdida no realizada en inversiones a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales		-	2,687	-	2,687
Beneficio del año		-	-	2,154,478	2,154,478
Saldo al 31 de diciembre de 2024		23,240,399	-	1,542,223	24,782,622
Dividendos pagados	9	-	-	(1,396,653)	(1,396,653)
Aportes recibidos		1,128,709	-	-	1,128,709
Beneficio del año		-	-	1,253,396	1,253,396
Saldo al 31 de diciembre de 2025		<u>24,369,108</u>	<u>-</u>	<u>1,398,966</u>	<u>25,768,074</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

	2025	2024
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Beneficio del año	1,253,396	2,154,478
Ajustes para conciliar el beneficio del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Pérdida en el valor razonable de las inversiones en títulos valores con cambios a través de resultados	-	2,687
Aumento (disminución) de inversiones en fondos de inversión a valor razonable con cambios a través de resultados	(101,547)	95,628
Intereses provenientes de efectivo	(25,874)	(32,245)
Intereses por financiamientos devengados	345,391	354,860
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	117,601	(603,824)
Gasto por provisión de cuentas por cobrar	85,738	-
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento de inversiones en títulos valores a valor a costo amortizado, excluyendo rendimientos por cobrar	(200,000)	-
Depósitos recibidos por arrendamientos	30,081	19,858
Mejoras en propiedades de inversión	(300,155)	-
(Aumento) Disminución de cuentas por cobrar	(84,751)	42,166
Disminución (Aumento) de otros activos	10,544	(48,442)
(Disminución) Aumento de acumulaciones y otras cuentas por pagar	(28,741)	18,870
Efectivo provisto por las actividades de operación	1,101,683	2,004,036
Intereses cobrados por inversiones	22,488	31,274
Intereses pagados por financiamientos tomados	(344,501)	(353,889)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	779,670	1,681,421
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Documento por pagar tomados	1,401,127	-
Documentos por pagar cancelados	(1,201,130)	-
Dividendos pagados	(1,396,653)	(1,511,890)
Aportes recibidos	1,128,709	-
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	(67,947)	(1,511,890)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	711,723	169,531
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	701,443	531,912
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,413,166	701,443

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

1. Información general

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I (en lo adelante “el Fondo”) es un fondo cerrado constituido de conformidad con las leyes de la República Dominicana. Su domicilio social está localizado en la Avenida Luis F. Thomen esquina Avenida Winston Churchill, Torre BHD, Piso 9, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana.

El Fondo es administrado por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (SAFI BHD) (en lo adelante “la Administradora”) inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-006 en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (en lo adelante “SIMV”) y es un patrimonio independiente y distinto del patrimonio de la Administradora.

El Fondo fue autorizado según la primera resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores del 1 de noviembre de 2019 e inscrito en el Registro del Mercado de Valores el 7 de noviembre de 2019 con el No. SIVFIC-046. El Fondo inició sus operaciones el 5 de noviembre de 2020. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en adelante “BVRD”) bajo el No. BV911-CP0021. Asimismo, está registrado en CEVALDOM, S. A. (en lo adelante “CEVALDOM”), con el cual se tienen contratados los servicios de custodia, registro, transferencia, compensación y liquidación de valores. La fecha de vencimiento del Fondo es el 5 de noviembre de 2035.

El objetivo principal del Fondo consiste en invertir en bienes inmuebles de uso comercial, industrial, de oficinas y de cualquier otro sector económico excluyendo el sector vivienda, para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento y para la potencial o eventual generación de plusvalía a largo plazo mediante su venta. Adicionalmente, el Fondo puede generar rentabilidad a los aportantes, invirtiendo en certificados a plazo en instituciones financieras, en instrumentos representativos de deuda de oferta pública y en fondos de inversión mutuos de renta fija, principalmente de mediano plazo según los límites de la política de inversiones establecida en el Folleto Informativo Resumido y el Reglamento Interno del Fondo.

De acuerdo con la legislación fiscal en la República Dominicana el Fondo no está sujeto al pago de impuestos. El Fondo no tiene empleados.

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración de la Administradora el 17 de abril de 2026.

2. Políticas contables materiales

Las políticas contables materiales aplicadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente por los años presentados.

2.1 Base de presentación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden lo siguiente: Normas de Contabilidad NIIF, Normas NIC e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF (IFRIC Interpretations por su denominación en inglés) o su órgano predecesor el Comité Permanente de Interpretaciones (SIC Interpretations por su denominación en inglés). Los estados financieros se han elaborado sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones en fondos de inversión, en títulos valores, las propiedades de inversión y los depósitos por arrendamientos que son medidos a valor razonable.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

El estado de situación financiera se presenta de acuerdo con el grado de liquidez, el cual comienza presentando los activos y pasivos más líquidos o exigibles hasta llegar a los menos líquidos o menos exigibles. Debido a lo anterior en el desarrollo de cada una de las notas de activos y pasivos financieros se revelan los importes esperados a recuperar o pagar dentro de los 12 meses siguientes sobre el que se informa, y después de doce meses tras esa fecha de acuerdo con la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros y la NIC 10 – Hechos posteriores a la fecha de balance.

La preparación de estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración del Fondo ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del mismo. En la nota 2.10 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administradora del Fondo prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de esta evaluación, la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de estos estados financieros, la Administradora del Fondo no tiene conocimiento de ninguna situación que genere dudas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha.

2.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones

El Fondo evaluó las siguientes enmiendas al 1 de enero de 2025, e identificó que las mismas no son de impacto material a la información financiera presentada en los estados financieros:

- Modificaciones a la NIC 21 - Falta de convertibilidad para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y qué tipo de cambio al contado utilizar cuando no lo sea.

La modificación anterior no resultó en impacto de los montos reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecte significativamente el periodo actual o los futuros.

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que no han sido adoptadas

Ciertas nuevas normas de contabilidad y modificaciones a las normas de contabilidad han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2025, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Fondo. A continuación, se presenta la evaluación del Fondo sobre el impacto de estas nuevas normas y modificaciones.

- a) Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 (vigentes para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026).

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 y la NIIF 7 para responder a las preguntas recientes que surgieron en la práctica, y para incluir nuevos requisitos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones:

- aclaran la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- aclaran y agregan más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés);
- agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza); y
- actualizan las revelaciones para los instrumentos de capital designados a valor razonable a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).

El Fondo está evaluando actualmente las implicaciones detalladas de la aplicación de la nueva norma en los estados financieros del Fondo.

- b) Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 por contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (vigentes para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026).

El 18 de diciembre de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 y la NIIF 7 para contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza, donde se aclara la excepción de uso propio en este tipo de contratos, se define criterios para la consideración de consumo propio, permite aplicar cobertura contable sobre volúmenes variables si se cumplen los criterios aplicables y exige mayor transparencia en la información a revelar.

La administración está evaluando las implicaciones detalladas de la aplicación que estas modificaciones tengan en sus operaciones o estados financieros.

- c) NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Revelaciones (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

Emitida en mayo de 2024, la NIIF 19 permite que ciertas subsidiarias elegibles de entidades matrices que informan según las Normas de contabilidad NIIF apliquen requisitos de revelación reducidos.

El Fondo no espera que esta norma tenga un impacto en sus operaciones o estados financieros.

- d) NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

La NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, introduciendo nuevos requisitos para la presentación dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos e incluye nuevos requisitos para la agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de cinco categorías: operación, inversión, financiamiento, impuestos a la renta y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas, así como dos nuevos subtotales: “utilidad o pérdida operativa” y “utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta”. Adicionalmente, se requerirá que el crédito mercantil se presente por separado en el estado de situación financiera.

Si bien la NIIF 18 no afectará el reconocimiento o la medición de partidas en los estados financieros, ni tendrá impacto en la utilidad neta del Fondo, se espera que sus impactos en la presentación y revelación sean generalizados, en particular aquellos relacionados con el estado de resultados y de existir, la divulgación de medidas de desempeño definidas por la administración en una sola nota dentro de los estados financieros y cómo éstas se calculan o bien una conciliación con el subtotal más directamente comparable presentado en los estados financieros.

En relación al estado de flujos de efectivo, para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, se deberá iniciar ahora de la “utilidad o pérdida operativa” en lugar de la “utilidad o pérdida neta”. Asimismo, excepto si la actividad principal de la empresa es proporcionar financiamiento a clientes y/o invertir en activos, (por ejemplo: bancos o instituciones financieras similares), los intereses pagados y dividendos pagados se deberán presentar como flujos de efectivo de financiamiento y los intereses recibidos y dividendos recibidos como flujos de efectivo de inversión/operación (según aplique).

El Fondo aplicará la nueva norma a partir de su fecha de entrada en vigor obligatoria del 1 de enero de 2027. Se requiere la aplicación retrospectiva, por lo que la información comparativa para el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2026 se reformulará de conformidad con la NIIF 18. El Fondo está evaluando actualmente las implicaciones de la nueva norma, particularmente con respecto a la estructura del estado de resultados.

No existen otras enmiendas emitidas que aún no sean efectivas y que puedan tener un impacto material en los estados financieros del Fondo.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están preparados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. Ver nota 2.10.

2.4 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en monedas distintas de US\$ se registran a la tasa de cambio vigente a las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas en cambio resultantes de la realización de dichas transacciones y de la traducción a las tasas de cambio de fin de año de activos y pasivos monetarios denominados en monedas distintas de US\$, son reconocidas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen saldos materiales diferente a la moneda funcional.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

2.5 Instrumentos financieros

2.5.1 Activos financieros

(i) Clasificación

El Fondo clasifica sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros resultados integrales.

Esta clasificación establecida a la fecha de inicio de operaciones fue aplicada en función del modelo de negocio definido para gestionar los activos financieros y las características de los flujos contractuales.

Activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales

Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales. Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de otros resultados integrales, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias o pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en los resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales se reclasifica de los activos netos del Fondo a los resultados y se reconoce en el renglón de ganancia/pérdida realizada por cambios en el valor razonable de las inversiones en títulos valores a través de otros resultados integrales. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se reconocen utilizando el método de tasa de interés efectiva en los resultados del año.

Estos activos se clasifican como activos no corrientes a menos que la inversión venza, o el Fondo tenga la intención de disponer de ella dentro de los 12 meses después de la fecha de cierre. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no poseía instrumentos bajo esta categoría.

Activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Un activo financiero se clasificará como inversión a valor razonable con cambios a través de resultados cuando se adquiere dentro de un modelo de negocio que tiene el objetivo de cobrar flujos de efectivo a través de su venta en el corto plazo o si en el reconocimiento inicial es parte de una cartera de inversiones financieras identificables que se negocian conjuntamente y para los que existe evidencia de un comportamiento reciente de toma de ganancia a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo clasificó dentro de esta categoría, su portafolio de inversiones en cuotas de participación en fondos de inversión.

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a 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.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

Una cartera de activos financieros que se gestiona y cuyo rendimiento se evalúa sobre una base del valor razonable, no se mantiene para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para cobrar flujo de efectivo contractuales y vender activos financieros. El Fondo se centra principalmente en información sobre el valor razonable y utiliza esa información para evaluar el rendimiento de los activos y tomar decisiones. Además, una cartera de activos financieros que cumple la definición de mantenida para negociar no se conserva para cobrar flujos de efectivo contractuales o para cobrar flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros. Para estas carteras, la obtención de flujos de efectivo contractuales es solo secundaria para lograr el objetivo del modelo de negocio. Por consiguiente, estas carteras de activos financieros deben medirse al valor razonable con cambios en resultados.

(ii) Reconocimiento y baja

Las compras y ventas regulares de activos financieros son reconocidas utilizando la contabilidad de la fecha de liquidación. Las compras o ventas convencionales son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de los plazos establecidos por las regulaciones o convenciones del mercado.

Cuando se aplica la contabilidad de la fecha de liquidación, el reconocimiento del activo se realiza el día en que el Fondo lo recibe, y la baja del activo y el reconocimiento de cualquier ganancia o pérdida por su disposición, en el día en que se produce su entrega. En el caso de compras, cualquier cambio en el valor razonable del activo a recibir entre la fecha de negociación y la fecha de liquidación, se reconoce en los otros resultados integrales del período para los activos clasificados como activos financieros medidos a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales.

Los activos financieros son dados de baja cuando el Fondo pierde el control y todos los derechos contractuales de esos activos. Esto ocurre cuando los derechos son realizados, expiran o son transferidos.

(iii) Medición

Los activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales se registran inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros medidos a valor razonable con cambios a través del estado de resultados se registran inicialmente a su valor razonable, y los costos de transacción atribuibles a la adquisición del activo financiero se registran en el estado de resultados y otros resultados integrales.

El valor razonable en el reconocimiento inicial es el precio de la transacción, salvo evidencia en contrario.

(iv) Deterioro

Para los instrumentos de deuda clasificados como activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales, no se reconoce ninguna provisión para pérdidas por deterioro en el estado de situación financiera debido a que el valor en libros de estos activos es su valor razonable.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

2.5.2 Pasivos financieros

(i) *Reconocimiento y baja*

Inicialmente el Fondo reconoce los pasivos financieros en la fecha de la transacción en que se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

El Fondo da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los pasivos financieros del Fondo se componen de:

Acumulaciones y otras cuentas por pagar

Las acumulaciones y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso normal del negocio. Estas cuentas se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento de un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Obligaciones con bancos e instituciones financieras

Conforme a lo establecido en su Reglamento Interno, el Fondo puede endeudarse con la finalidad de atender su plan de negocios y llevar cabo su estrategia de inversión. El Fondo dispone de líneas de crédito aprobadas con bancos del país. Cuando el Fondo hace uso de esta línea de crédito, el préstamo recibido se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconoce a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor redimible, se reconoce en el estado de resultado durante el plazo de vigencia del préstamo utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Depósitos por arrendamientos

Los depósitos por arrendamientos corresponden a depósitos recibidos de los clientes como garantía del arrendamiento de las propiedades de inversión arrendadas, que serán reembolsados al término del contrato bajo ciertas características establecidas contractualmente. Este pasivo está amparado bajo el contrato de alquiler que especifica la forma de pago y la fecha de entrega estimada. Se clasifica como pasivo no corriente ya que los pagos tienen como vencimiento el plazo del contrato de arrendamiento que es a largo plazo. Estos depósitos son reconocidos inicialmente como pasivo financiero a su valor razonable, la diferencia entre el valor razonable y el efectivo recibido se considera parte de los pagos mínimos de arrendamiento recibidos por el arrendamiento. Los depósitos son posteriormente medidos a costo amortizado.

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a bienes inmuebles mantenidos por el Fondo para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener ganancias de capital por la potencial plusvalía que puedan generar al momento de su venta.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición, más cualesquiera costos asociados a la transacción. La medición subsecuente deberá de ser a valor razonable a través del estado de resultados y otros resultados integrales, esta valuación es realizada por un profesional tasador externo calificado para todas las propiedades de inversión al menos una vez al año.

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

2.7 Efectivo

El efectivo incluye saldos de efectivo en cuentas bancarias que están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en su valor razonable, y son utilizados en la gestión de los compromisos a corto plazo.

2.8 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.8.1 Ingreso por arrendamientos y mantenimientos

El ingreso por arrendamientos y por mantenimientos de las propiedades de inversión se mide por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir. El ingreso proveniente de estos arrendamientos y mantenimientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos, es reconocido en forma lineal a lo largo del plazo de los arrendamientos.

Los ingresos por arrendamientos provenientes de arrendamientos operativos de propiedades de inversión se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento y son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en el estado de resultados y otros resultados integrales debido a su naturaleza operativa. Ver Nota 10.

El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier plazo adicional para el cual el arrendatario tiene la opción de continuar el arrendamiento, donde al inicio del arrendamiento el Fondo está razonablemente seguro de que el arrendatario ejercerá esa opción.

Los montos recibidos de los arrendatarios para terminar los arrendamientos o para compensar las dilapidaciones se reconocen en el estado de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

Para las propiedades de inversión mantenidas principalmente para obtener ingresos por arrendamientos, el Fondo participa como arrendador en los acuerdos de arrendamientos que están dentro del alcance de la NIIF 16 “Arrendamientos”. Estos acuerdos incluyen ciertos servicios ofrecidos a los arrendatarios, incluidos los servicios de mantenimiento de áreas comunes, tales como limpieza, seguridad, paisajismo y remoción de basuras en áreas comunes. La contraprestación cobrada a los arrendatarios por estos servicios incluye tarifas cobradas en función de lo acordado en los contratos de arrendamientos. Estos servicios son especificados en los contratos de arrendamientos y facturados por separado.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

El Fondo ha determinado que estos servicios constituyen componentes distintos que no son de arrendamiento (transferidos por separado del derecho a usar el activo subyacente) y están dentro del alcance de la NIIF 15. El Fondo asigna la consideración en el contrato de los componentes separados de arrendamiento e ingresos por servicios de mantenimiento y gas (no arrendamiento) en una base de precio de venta independiente.

En lo que respecta al componente de ingresos, estos servicios representan una serie de servicios diarios que son individualmente satisfechos con el tiempo, ya que los arrendatarios reciben y consumen simultáneamente los beneficios proporcionados por el Fondo. El Fondo aplica el método del tiempo transcurrido para medir el progreso.

El Fondo hace acuerdos para que terceros brinden algunos de estos servicios a sus arrendatarios. El Fondo concluyó que actúa como principal en relación con estos servicios, ya que controla los servicios especificados antes de transferir los mismos al cliente. Por lo tanto, el Fondo registra los ingresos en términos brutos. Ver Nota 10.

2.8.2 Ingresos financieros

Los ingresos por intereses en activos financieros a valor razonable con cambios a través de otros resultados integrales son calculados usando el método del interés efectivo y son reconocidos sobre base devengada. Las ganancias o pérdidas surgidas en la variación del valor razonable de estos activos se reconocen directamente en otros resultados integrales, sin afectar los resultados del año, hasta que el activo financiero es redimido o vendido; en ese momento la pérdida o ganancia es reconocida en el resultado del año.

Los ingresos provenientes de instrumentos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos en los resultados sobre la base de lo devengado, en función de los cambios que experimenta el valor razonable de dichos instrumentos.

Los ingresos por intereses de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados y los cambios en valor razonable (ganancias / pérdidas, neta) se presentan separados en el estado de resultados integrales.

Las ganancias o pérdidas en la venta de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de cada transacción.

2.8.3 Gastos

El Fondo reconoce los gastos sobre la base de lo devengado. El Fondo reconoce como gasto la comisión de hasta un 2% anual pagada a la Administradora, que se registra diariamente por el método de lo devengado, considerando como base de cálculo el valor del activo administrado del fondo del día anterior. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el porcentaje de comisión del Fondo fue de un 1.50%, los gastos por comisiones de administración ascendieron a US\$439,848 (2024: US\$429,678), de los cuales se mantienen US\$19,857 (2024: US\$18,897) pendientes de pago al cierre. Estas transacciones y saldos son los más relevantes realizados con la relacionada Administradora del Fondo. Ver Nota 11.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

2.9 Impuesto sobre la renta

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

2.10 Estimaciones contables y juicio crítico

La preparación de estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos reportados de ingresos y gastos durante el período. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y asuntos de juicio significativos, y, por lo tanto, no pueden ser determinadas con precisión. Los estimados se utilizan principalmente para contabilizar el valor razonable de las inversiones en títulos valores y cuotas de participación en Fondos de Inversión y propiedades de inversión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las principales estimaciones y juicio crítico son:

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de las inversiones en cuotas de fondos de inversión que no cotizan en un mercado activo se determina principalmente por el último precio de reembolso disponible para cada fondo de inversión abierto, determinado por el administrador de dicho fondo de inversión. El Fondo podrá realizar ajustes en el valor razonable de los distintos fondos de inversión en función de la liquidez del fondo de inversión o de sus inversiones subyacentes, el valor de los activos netos del fondo a la fecha y las posibles restricciones a los reembolsos.

Los valores en libros de los demás activos y pasivos financieros se asemejan a sus valores razonables debido a que sus valores en libros se aproximan a sus valores razonables, debido a su alta liquidez o proximidad a su fecha de vencimiento.

Valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina utilizando técnicas de valoración, realizadas por tasadores independientes que poseen una licencia de tasación reconocida y tienen experiencia reciente en la tasación de propiedades similares. Ver Nota 6.

Moneda funcional

El US\$ es la moneda funcional del Fondo, debido a que dicha moneda refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por el Fondo. La adopción del dólar estadounidense como moneda funcional se fundamentó en que la mayoría de las transacciones del Fondo, tales como la adquisición de propiedades de inversión, la inversión en instrumentos financieros, pagos de comisiones y honorarios profesionales ocurren en dicha moneda. Adicionalmente el objetivo del fondo es invertir en el mercado inmobiliario, y los precios de alquileres de locales, de venta y facturación, compra de propiedades de inversión, entre otros son pactados en US\$, los cuales son generados por las actividades operativas y de financiamiento, dichos flujos son mantenidos en US\$.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

Ingreso por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida derivada de los contratos de arrendamientos de las propiedades de inversión. Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. El Fondo determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

2.11 Reporte de segmentos

Los segmentos operativos son reportados sobre una base consistente a la reportada internamente a la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas del Fondo. La Administradora del Fondo es el responsable de asignar los recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operativos. El Fondo ha determinado que existe un solo segmento operativo para la administración de activos y toma de las decisiones estratégicas.

2.12 Patrimonio atribuible a los aportantes

Las cuotas emitidas se clasifican dentro del patrimonio atribuible a los aportantes. El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor neto del Fondo entre el número de cuotas colocadas.

2.13 Distribución de rendimiento

El Reglamento Interno del Fondo establece que las ganancias provenientes de las operaciones serán distribuidas total o parcialmente entre sus aportantes, en forma de dividendos, si las hubiesen. El órgano responsable de tomar la decisión de repartición es el Comité de Inversiones.

Las ganancias generadas por el Fondo serán pagadas a los aportantes al corte de cada trimestre, siendo el último día del trimestre la fecha para determinar el pago (31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre). Dicho pago se realizará dentro de los 15 días calendario posteriores al cierre trimestral.

Para decidir sobre la distribución de dividendos, el Comité de Inversiones considerará las necesidades de reinversión en mejoras de los inmuebles del Fondo y las condiciones generales del mercado.

3. Administración del riesgo financiero

3.1 Factores de riesgo financiero

Los principales instrumentos financieros del Fondo consisten en efectivo e instrumentos representativos de deuda de oferta pública. El propósito fundamental de estos instrumentos financieros es optimizar el capital de los aportantes.

Los principales riesgos que pueden tener un efecto de importancia relativa sobre estos instrumentos financieros son los riesgos de mercado (riesgo de valor razonable asociado con la tasa de interés), de liquidez y de crédito. La Administradora considera que el Fondo no está expuesto al riesgo de tipo de cambio debido a que no posee activos financieros en monedas diferentes a la moneda funcional al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

La Administración del Fondo maneja estos riesgos soportada por el grupo gerencial de ejecutivos de su matriz, quienes le asesoran en riesgos de crédito. Adicionalmente, existe un Comité de Inversiones que monitorea la gestión y control de los riesgos, los cuales se resumen a continuación:

3.1.1 Riesgo de valor razonable por tasa de interés y flujos de efectivo

Dada la estructura del portafolio el Fondo no está expuesto a cambios de tasa de interés debido a que sus inversiones en instrumentos de deuda se realizan en activos financieros con tasa de interés fija, sin embargo, el Fondo puede verse expuesto a los efectos de las fluctuaciones en las tasas de interés, que afectan el valor de mercado de las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable. Para ello, la Administradora realiza una evaluación de medidas de sensibilidad del portafolio del Fondo teniendo en cuenta la duración y composición por plazo donde se determina la pérdida probable por movimiento de tasas entre 100 y 200 puntos básicos, tomando en cuenta la variación de un punto porcentual en las tasas de interés (manteniendo las demás variables constantes). Los efectos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de US\$779 y US\$7,853, respectivamente, de ganancia o pérdida, no son materiales considerando la composición del portafolio.

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene una posición en fondos de inversión abiertos denominados en US\$ cuyo valor cuota oscila entre US\$120.481618 y US\$1,312.994641 (2024: entre US\$115.365213 y US\$1,247.106679). El riesgo de precio no es relevante para esas cuotas ya que no se negocian en mercados activos, sino que su valor depende de índices de precios. Las mismas han apreciado su valor hasta en un 4.66% desde el cierre 2024.

Para el documento por pagar que mantiene el Fondo, la Administradora realiza un análisis de sensibilidad para evaluar la posible pérdida asociada a movimientos en la tasa de interés, considerando un cambio razonablemente posible de 50 puntos básicos, manteniéndose constantes las demás variables. Con base en este análisis, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo habría estado expuesto a un incremento en el gasto financiero de aproximadamente US\$21,000 y US\$20,278, respectivamente. Estos efectos no se consideran materiales para los estados financieros del Fondo.

3.1.2 Riesgo de liquidez

El Fondo da seguimiento diario a su posición de liquidez, considerando el vencimiento de sus activos financieros y efectúa periódicamente proyecciones de flujos de efectivo con el objeto de detectar oportunamente los potenciales faltantes o excesos de efectivo para soportar sus operaciones.

El Reglamento Interno permite al Fondo el endeudamiento con la finalidad de atender su plan de negocios y llevar a cabo su estrategia de inversión. El Fondo mantiene una facilidad de crédito renovable bajo la modalidad de línea de crédito por US\$4,200,000 con vigencia de cinco años.

Otros pasivos financieros con vencimiento mayor a 90 días que posee el Fondo corresponden a depósitos de arrendamientos por pagar, los cuales mantiene hasta vencimiento de los contratos de arrendamiento.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

Los vencimientos contractuales sin descontar de los pasivos financieros se presentan a continuación:

31 de diciembre de 2025

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos	Más de seis meses
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	156,029	(156,029)	(156,029)	-
Documento por pagar	4,200,000	(4,202,810)	(4,202,810)	-
Depósitos por arrendamientos	349,260	(375,360)	-	(375,360)
	<u>4,705,289</u>	<u>(4,734,199)</u>	<u>(4,358,839)</u>	<u>(375,360)</u>

31 de diciembre de 2024

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos	Más de seis meses
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	184,769	(184,769)	(184,769)	-
Documento por pagar	4,000,000	(5,404,861)	(175,972)	(5,228,889)
Depósitos por arrendamientos	319,179	(363,109)	-	(363,109)
	<u>4,503,948</u>	<u>(5,952,739)</u>	<u>(360,741)</u>	<u>(5,591,998)</u>

3.1.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero y que se traduzca en una pérdida financiera para el Fondo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existe una concentración importante de riesgo crediticio. La principal concentración de riesgo crediticio a la que está expuesto el Fondo corresponde a cuotas de participación en fondos de inversión abiertos y cuentas por cobrar a arrendatarios.

La política del Fondo para manejar el riesgo de crédito es invertir en depósitos, certificados de entidades de intermediación financiera e instrumentos financieros representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central y el Banco Central de la República Dominicana.

El Fondo mide el riesgo y las pérdidas crediticias esperadas utilizando supuestos sobre el riesgo de incumplimiento y tasas de pérdida esperada. La Administradora del Fondo considera todo el análisis histórico como la información prospectiva al determinar cualquier pérdida crediticia esperada. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, todo efectivo y las inversiones del portafolio del Fondo se mantienen en entidades con calificación dentro de los parámetros internos de riesgo.

Los valores de oferta pública en los cuales invierta el Fondo deberán estar inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana y ser negociados a través de un mecanismo centralizado de negociación. Con el fin de mitigar este riesgo, el Fondo sólo puede invertir en títulos de emisiones aprobados en su prospecto y reglamento. La duración promedio del portafolio de inversiones es de 19 días.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

La Administradora del Fondo considera que la probabilidad de incumplimiento es cercana a cero ya que las contrapartes tienen una gran capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales en el corto plazo.

Calificación crediticia de los activos financieros

La calificación crediticia de los activos financieros que no están vencidos ni deteriorados puede ser evaluada por referencia a la calificación de crédito de los emisores, según se muestra a continuación:

	2025	2024
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)</u>		
Calificación crediticia local a corto plazo – Fitch F1	-	-
Calificación crediticia local a corto plazo – Feller C-1+	140,651	45,557
Calificación crediticia local a corto plazo – Feller C-1	141,560	975
Calificación crediticia local a corto plazo – PCR DO2+	1,130,955	654,911
	<u>1,413,166</u>	<u>701,443</u>
<u>Inversiones</u>		
Calificación crediticia local a corto plazo – Feller C-1	<u>202,500</u>	-
<u>Inversiones en fondos de inversión (Nota 5)</u>		
Calificación crediticia a largo plazo – Feller A-	4,914	5,154
Sin calificación crediticia (a)	<u>258,359</u>	<u>156,572</u>
	<u>263,273</u>	<u>161,726</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Sin calificación crediticia (b)	<u>160,936</u>	<u>161,923</u>
	<u>2,039,875</u>	<u>1,025,092</u>

(a) Corresponden a inversiones en cuotas de participación en fondos abiertos los cuales tienen un perfil general de riesgo bajo, considerando que los activos subyacentes de estos fondos están principalmente invertidos en certificados de depósito, valores de deuda de renta fija nacional de oferta pública, emitidos en el mercado local por el gobierno o emisores privados con riesgo soberano o riesgo bajo.

(b) Corresponde a las cuotas por arrendamientos y mantenimientos pendientes de cobro a los inquilinos.

3.1.4 Riesgo de gestión de capital

La Administradora del Fondo gestiona el capital de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones de este, tal como se indica en el prospecto del Fondo. Los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo se componen de cuotas de participación en circulación y rendimientos pendientes de distribuir. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

3.2 Administración del patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo

El principal objetivo de la gestión de administración del patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo es permitir realizar inversiones. El Fondo mantiene inversiones inmobiliarias y otras inversiones en instrumentos de deuda para maximizar sus utilidades de manera que los aportes de sus participantes mantengan por lo menos su valor real en el tiempo y disponer mensualmente de liquidez. El Fondo realiza una gestión del patrimonio administrado para garantizar que el mismo pueda continuar apegado al principio de negocio en marcha. En general, la estrategia primordial es incrementar la rentabilidad de los aportantes y generar rendimientos que puedan ser distribuidos entre dichos aportantes.

3.3 Valor razonable de los instrumentos financieros y de la propiedad de inversión

3.3.1 Instrumentos financieros medidos a valor razonable

El Fondo clasifica, para propósitos de divulgaciones, las mediciones del valor razonable usando una jerarquía de valor razonable que refleja la importancia de los datos usados para realizar su medición. La jerarquía de valor razonable tiene los siguientes niveles:

- Nivel 1 – Precios que se cotizan (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 – Informaciones o datos, diferentes a los precios que se cotizan en mercados activos que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (por ejemplo, los precios) o indirectamente (por ejemplo, derivados de los precios).
- Nivel 3 – Las informaciones del activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (soportes no observables). Esta jerarquía requiere el uso de datos de mercados observables cuando se encuentren disponibles.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de cotización de mercado en la fecha de balance. Un mercado se considera activo cuando los precios de cotización están fácil y regularmente disponibles a través de una bolsa, de intermediarios financieros, de una institución sectorial, de un servicio de precios o de un organismo regulador, y esos precios reflejan transacciones de mercado actuales que se producen regularmente, entre partes que actúan en condiciones de independencia mutua. El precio de cotización de mercado usado para los activos financieros mantenidos por el Fondo es el precio corriente comprador. Estos instrumentos se incluyen en el Nivel 1.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. Las técnicas de valoración maximizan el uso de datos observables de mercado que estén disponibles y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas de las entidades. Si todos los datos significativos requeridos para calcular el valor razonable de un instrumento son observables, el instrumento se incluye en el Nivel 2.

Si uno o más datos de los significativos no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el Nivel 3.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

Los activos financieros que se reconocen y miden a valor razonable se clasifican en la jerarquía de valor razonable según la siguiente composición:

	2025		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros			
Inversiones en fondos de inversión	<u>263,273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	2024		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros			
Inversiones en fondos de inversión	<u>161,726</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 no ocurrieron transferencias de inversiones de un nivel a otro.

3.3.2 Valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión es basado en una valoración realizada por tasadores independientes que poseen una licencia de tasación reconocida y tienen experiencia en la tasación de propiedades similares. La clasificación de las propiedades de inversión en Nivel 2 se definen en base a lo indicado en la política 3.3.1 de instrumentos financieros medidos a valor razonable, en base al método de valoración utilizado por el tasador independiente. Ver Nota 6.

3.3.3 Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

A continuación, se muestran los montos registrados en libros y los estimados del valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo:

	2025		2024	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<u>Activos financieros</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,413,166	1,413,166	701,443	701,443
Inversiones a costo amortizado	202,500	202,500	-	-
Cuentas por cobrar	<u>160,936</u>	<u>160,936</u>	<u>161,923</u>	<u>161,923</u>
	<u>1,776,602</u>	<u>1,776,602</u>	<u>863,366</u>	<u>863,366</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

	2025		2024	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros				
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	156,029	156,029	184,769	184,769
Documento por pagar	4,200,000	4,202,810	4,000,000	4,095,374
Depósitos por arrendamientos	349,260	349,260	319,179	319,179
	<u>4,705,289</u>	<u>4,708,099</u>	<u>4,503,948</u>	<u>4,599,322</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, las acumulaciones y otras cuentas por pagar, así como los depósitos por arrendamientos se registran al costo amortizado y sus valores en libros son una aproximación razonable del valor razonable. El documento por pagar se registra al costo amortizado y el valor razonable divulgado consiste en el valor presente de los flujos de efectivo futuros.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se muestra la composición del efectivo y equivalentes de efectivo del Fondo:

	2025	2024
En bancos	142,697	50,060
Certificados de depósitos (a)	<u>1,270,469</u>	<u>651,383</u>
	<u>1,413,166</u>	<u>701,443</u>

a) Devengaron ingresos por intereses por US\$25,824 (2024: US\$32,011) a tasas de interés anual de 4.75% (2024 entre 5.75% y 6.50%) y con vencimientos menores a 30 días posterior al cierre de cada año.

5. Inversiones

Las inversiones a costo amortizado y a valor razonable con cambios a través de resultados consisten en:

31 de diciembre de 2025

Tipo de Inversión	Emisor	Monto	Tasa de Interés Promedio Ponderada	Vencimiento
A costo amortizado				
Certificado de deposito	Banco Multiple Santa Cruz, S.A.	200,000	5.00%	2026
	Rendimientos por cobrar	<u>2,500</u>		
	Total de inversiones a costo amortizado	<u>202,500</u>		

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

31 de diciembre de 2025

Tipo de Inversión	Emisor	Monto	Tasa de Interés Promedio Ponderada	Vencimiento
A valor razonable con cambios a través de resultados				
Cuotas en fondo de inversión	Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel – Dólares	256,707	4.26%	Indefinido
Cuotas en fondo de inversión	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	4,914	5.28%	Indefinido
Cuotas en fondo de inversión	JMMB Mercado de Dinero en Dólares	<u>1,652</u>	4.43%	Indefinido
Total de inversiones a valor razonable con cambios a través de resultados		<u>263,273</u>		
Total de inversiones		<u>465,773</u>		

31 de diciembre de 2024

Tipo de Inversión	Emisor	Monto	Tasa de Interés Promedio Ponderada	Vencimiento
A valor razonable con cambios a través de resultados				
Cuotas en fondo de inversión	Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel – Dólares	154,472	4.70%	Indefinido
Cuotas en fondo de inversión	Fondo de Inversión Abierto Plazo Mensual Dólar	2,100	4.92%	Indefinido
Cuotas en fondo de inversión	JMMB Mercado de Dinero en Dólares	<u>5,154</u>	4.67%	Indefinido
Total de inversiones		<u>161,726</u>		

6. Propiedades de inversión

El movimiento de las propiedades de inversión que mantiene el Fondo consiste en:

	2025	2024
<u>Naves industriales adyacentes a zonas metropolitanas</u>		
Saldo inicial a valor razonable al 1 de enero	19,773,857	19,530,718
Mejoras en propiedad de inversión	300,155	-
Ajuste del valor razonable	<u>(114,831)</u>	<u>243,139</u>
Saldo a valor razonable al 31 de diciembre	<u>19,959,181</u>	<u>19,773,857</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

<u>Plaza comercial en zona metropolitana</u>		
Saldo inicial a valor razonable al 1 de enero	8,386,926	8,026,241
Ajuste del valor razonable	<u>(2,770)</u>	<u>360,685</u>
Saldo a valor razonable al 31 de diciembre	<u>8,384,156</u>	<u>8,386,926</u>
Total de propiedades de inversión a valor razonable	<u>28,343,337</u>	<u>28,160,783</u>

Las valoraciones son realizadas por tasadores externos independiente mediante el método de mercado donde se analiza una muestra de terrenos comparables ofrecidos en venta y/o vendidos en zonas aledañas a la propiedad de inversión evaluada. Las edificaciones o mejoras evaluadas a través del método del costo son sometidas a un análisis de costos de construcción basados en las características y/o materiales que posee cada inmueble para determinar su costo de reposición. A través del método de valor de mercado, en adición al análisis de muestras comparables, el tasador considera diversos elementos que inciden en el valor de la propiedad como son: oferta y demanda de la zona, balance entre el valor del terreno y la edificación, condiciones económicas, políticas y sociales del entorno.

El portafolio inmobiliario del Fondo incluye naves logísticas y/o industriales ubicadas en zonas económicamente activas adyacentes a zonas metropolitanas y locales comerciales ubicados en zona metropolitana de alta densidad y crecimiento poblacional.

El valor razonable de dichas propiedades de inversión refleja su valor de mercado basado en ofertas y transacciones de propiedades comparables. El tasador en sus informes de valoración establece la metodología utilizada para obtener el valor de mercado de los inmuebles. Dicha metodología estima el valor de un bien inmueble para fines comerciales, mediante su comparación con el de otros bienes similares y la misma fue aplicada de manera consistente en 2025 y 2024.

Propiedades de inversión	Método utilizado	Valor razonable	
		2025	2024
Nave I Parque Empresarial SEIN (ubicada en Bajos de Haina, Provincia San Cristóbal) (a)	Valor de mercado terreno y costo reposición edificaciones	3,380,858	3,038,769
Nave II Parque Empresarial SEIN (ubicada en Bajos de Haina, Provincia San Cristóbal)	Valor de mercado terreno y costo reposición edificaciones	5,009,032	5,059,117
Nave III y IV Parque Empresarial SEIN (ubicada en Bajos de Haina, Provincia San Cristóbal)	Valor de mercado terreno y costo reposición edificaciones	7,353,998	7,426,913
Nave Parque Duarte (ubicada en Parque Industrial Duarte, Provincia Santo Domingo)	Valor de mercado	4,215,293	4,249,058
Plaza City Centre San Isidro (ubicada en Santo Domingo Este)	Valor de mercado	8,072,218	8,074,988
Terreno ubicado en Santo Domingo Este (parqueo Plaza City Centre)	Valor de mercado	<u>311,938</u>	<u>311,938</u>
		<u>28,343,337</u>	<u>28,160,783</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

7. Otros activos

A continuación, se muestra el detalle de los otros activos que posee el Fondo:

	2025	2024
Póliza de seguro	86,747	93,098
Otros	<u>3,404</u>	<u>7,597</u>
	<u>90,151</u>	<u>100,695</u>

8. Documento por pagar

El documento por pagar consiste en:

	2025	2024
Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S. A. (a)	<u>4,200,000</u>	<u>4,000,000</u>

(a) Corresponde a una facilidad de crédito del 15 de diciembre de 2023 renovable bajo la modalidad de línea de crédito de hasta US\$5,000,000 con garantía solidaria de su Administradora. La vigencia de la facilidad es de cinco años. Esta línea de crédito devenga intereses anuales con tasa de 8.75% variable en ambos años. Los intereses generados ascendieron a US\$345,391 (2024: US\$354,860).

9. Patrimonio atribuible a los aportantes

Aportes recibidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los aportes en el Fondo están representados por 241,000 cuotas (2024: 230,471 cuotas) con un valor de US\$106.921467 (2024: US\$107.530329) equivalentes al valor neto del fondo de US\$25,768,074 (2024: US\$24,782,622). El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor de los activos netos entre el número de cuotas emitidas.

El valor nominal de las cuotas es de US\$100. El precio de suscripción de las cuotas colocadas en los tramos I y II fue igual a su valor nominal, las cuales fueron colocadas durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2025 se emitieron 10,529 nuevas cuotas de participación. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2024 no se emitieron nuevas cuotas de participación.

Cuotas de participación autorizadas y en circulación 2025 y 2024

	Cuotas de participación			
	Autorizadas		Emitidas	
	Cantidad	Monto	Cantidad	Monto
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>1,000,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>241,000</u>	<u>24,100,000</u>

	Cuotas de participación			
	Autorizadas		Emitidas	
	Cantidad	Monto	Cantidad	Monto
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>1,000,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>230,471</u>	<u>23,047,100</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

Utilidad básica por cuota

Las utilidades básicas por cuota se calculan dividiendo el resultado del período por el número promedio ponderado de cuotas de participación en emisión durante el período.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	2025	2024
Beneficios del año	1,253,396	2,154,478
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el año	230,760	230,471
Utilidad básica por cuota	5.43	9.35

Dividendos pagados

Durante el año terminado al 31 de diciembre 2025, el Fondo pagó dividendos en efectivo a sus aportantes por US\$1,396,653 (2024: US\$1,511,890) resultando un dividendo por cuota entre US\$1.26 y US\$1.60 (2024: entre US\$1.50 y US\$1.75) y fueron pagados trimestralmente.

10. Compromisos

Servicios establecidos por ley

De acuerdo con la Ley No. 249-17 que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, las bolsas de valores están autorizadas a cobrar una comisión por los gastos incurridos en el mantenimiento, mejoras y ampliaciones de las emisiones registradas. En el Reglamento Interno del Fondo se contempla el porcentaje de 0.003% mensual a ser pagado a la BVRD de acuerdo con el tarifario ofrecido por ésta. El gasto por este concepto ascendió a US\$9,004 (2024: US\$8,367) y se presenta como comisiones por registro y mantenimiento de emisión en el estado de resultados y otros resultados integrales.

De acuerdo con la Ley No. 249-17, el Fondo tiene la obligación de contratar los servicios de CEVALDOM. En el Reglamento Interno del Fondo contempla el pago por el concepto de mantenimiento de emisión de un 0.0063% por el monto de custodia, no se incurrió en este gasto durante el 2025 y 2024. Adicionalmente, el Reglamento Interno del Fondo contempla el pago por concepto de comisión de pago de dividendos de 0.05% del monto a pagar. El gasto por este concepto ascendió a US\$698 (2024: US\$756).

El Fondo tiene la obligación, según indica la Ley No. 249-17, de contratar los servicios de los representantes de la masa de aportantes. Su designación inicialmente es realizada por la Administradora mediante la suscripción del contrato con dicho representante. Representa a la masa de aportantes y actúa en defensa de los intereses de dichos aportantes. El Fondo contrata los servicios de la firma Salas Piantini & Asociados, S. R. L. El gasto por este concepto fue de US\$7,837 (2024: US\$3,718) y se presenta como honorarios por servicios profesionales en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Arrendamiento - el Fondo como arrendador

Las propiedades de inversión están arrendadas bajo la modalidad de arrendamiento operativo, ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes de la propiedad de los activos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

Los arrendamientos son por periodos de tiempo promedio que oscilan entre 4 a 10 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario. Las renovaciones pueden ser tanto por el plazo inicial de los contratos, como por plazos distintos al plazo original.

Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente en porcentajes específicos, establecidos para cada contrato. En el caso de ciertos arrendamientos, se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos y en otros en base a la variación en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos.

Algunos contratos de arrendamiento tienen la opción de ser cancelados anticipadamente previo a la fecha de vencimiento mediante notificación con un periodo de antelación mínimo que oscila entre 60 y 90 días. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato. Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas entre los primeros cinco a quince días de cada mes calendario y varían por cada contrato. Los ingresos por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamientos ascendieron a US\$2,479,154 (2024: US\$2,556,054).

De igual forma, en ciertos contratos de arrendamiento, se establece que, para mantener en condiciones óptimas las instalaciones físicas de la propiedad de inversión, se le estará facturando los mantenimientos al arrendatario. De acuerdo con lo indicado en dichos contratos de arrendamiento, los mantenimientos se incluyen a partir del primer año de vigencia del plazo inicial. Los pagos por mantenimiento aumentan anualmente en porcentajes específicos y otros según adaptaciones consideradas por el propietario. Los ingresos provenientes por mantenimiento a las propiedades de inversión ascendieron a US\$147,748 (2024: US\$170,941) y el gasto por concepto de mantenimiento de las propiedades de inversión a US\$255,123 (2024: US\$257,028).

Los cobros futuros mínimos de los arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2025 son como sigue:

	2025	2024
Menos de un año	2,457,104	2,525,260
De uno a dos años	2,173,805	2,051,822
De dos a tres años	1,183,234	1,781,995
De tres a cuatro años	708,882	833,595
De cuatro a cinco años	479,657	352,174
Más de cinco años	325,083	569,715
	<u>7,327,765</u>	<u>8,114,561</u>

Consideración Política de Diversificación del Fondo

Conforme a lo establecido en Reglamento Interno del Fondo sobre Política de Diversificación, el máximo de concentración de ingresos por inquilino será de cuarenta por ciento (40%). Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo posee un inquilino con una concentración del 47% de los ingresos por arrendamiento, sin embargo, el Fondo posee un plazo aprobado de extensión del periodo de adecuación a la política de inversión y a la política de diversificación hasta el 1 de febrero de 2026. Al cierre de enero de 2026 el Fondo se encontraba adecuado a dicha política de inversión.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

11. Saldo y transacción con relacionada

Para el Fondo, su Administradora representa una relacionada, con quien realiza transacción y mantiene saldo, que consisten en:

	2025	2024
Saldo con relacionada (Nota 2.8.3)		
Cuentas por pagar	<u>19,857</u>	<u>18,897</u>
Transacción con relacionada (Nota 2.8.3)		
Gastos de comisión por administración	<u>439,848</u>	<u>429,678</u>

12. Honorarios auditores externos

Al 31 de diciembre de 2025 los honorarios por servicios profesionales que se presentan en el estado de resultados incluyen honorarios por auditoría externa de los estados financieros por US\$15,200 (2024: US\$15,100).

13. Información por segmento

La Administradora del Fondo realiza la asignación de recursos en nombre del Fondo. El Fondo ha determinado el segmento operativo basado en los reportes revisados por éste, los cuales son utilizados para la toma de decisiones estratégicas.

La Administradora del Fondo es responsable por todo el portafolio y la administración de las propiedades de inversión del Fondo y considera el negocio como un único segmento de operación. La asignación de activos está basada en una única estrategia de inversiones integrada, y el desempeño del Fondo es evaluado sobre una base total.

Los reportes internos provistos a la Administradora del Fondo sobre los activos, pasivos y desempeño del Fondo son preparados de forma consistente con los principios de reconocimiento y medición de las Normas de Contabilidad NIIF.

Durante el período no hubo cambios en el segmento.

El Fondo está domiciliado en la República Dominicana. Todos los ingresos del Fondo provienen de inversiones en entidades domiciliadas en este territorio.

El Fondo realiza emisiones de cuotas en el mercado primario, luego estas cuotas pueden ser negociadas en el mercado secundario, por lo cual el Fondo no controla la libre transferencia entre inversionistas de las cuotas posterior a la emisión en el mercado primario. El proceso de transferencia de cuotas entre inversionistas es originado a través de los intermediarios de valores y sus resultados quedan registrados en la BVRD y CEVALDOM.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario – BHD Fondos I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

14. Hecho posterior

Posterior al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de autorización de los estados financieros para su emisión, han ocurrido los siguientes hechos posteriores que no afectan las cifras al 31 de diciembre de 2025:

- El Fondo adquirió seis locales comerciales, clasificados como propiedades de inversión, por US\$3,579,700.
- El Fondo obtuvo dos financiamientos por US\$3,000,000 cada uno, con tasas de interés anuales de 6.75% y 7.75%, respectivamente, destinados al financiamiento de las operaciones e inversiones del Fondo.