

MEMORIA ANUAL

2025

**FONDO DE INVERSIÓN
CERRADO DE DESARROLLO
BHD FONDOS I**

Tabla de Contenido

Declaración de responsabilidades	4
1. Acerca del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo BHD Fondos I.....	5
2. Datos Generales del Fondo	5
2.1 Objeto y Política de Inversión.....	7
2.2 Política de distribución de dividendos del Fondo.....	7
2.3 Comité de Inversiones:	8
2.4 Representante de la Masa de Aportantes.....	10
2.5 Datos relativos a los asesores de inversión.....	10
2.6 Datos referidos al Custodio.....	11
3. Descripción de las operaciones del Fondo	11
3.1 Excesos de inversión e inversiones no previstas en la política de inversiones.....	11
3.2 Cantidad total de días acumulados durante el año en los que el fondo experimentó una duración fuera de los límites establecidos en su reglamento interno.....	11
3.3 Hechos importantes ocurridos en el Fondo.....	11
4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo	11
4.1 Origen de los principales ingresos y gastos de mayor incidencia en los resultados del Fondo.....	12
4.2 Inversiones y operaciones del Fondo realizadas teniendo como contraparte a las personas relacionadas a la Sociedad Administradora.....	12
4.3 Principales compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros y los plazos de vencimiento.....	12
4.4 Fechas en las que se realizaron distribución de dividendos.....	12
4.5 Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo.....	12
4.6 Cuadro de cotizaciones mensuales de las cuotas del Fondo.....	12
4.7 Contingencias tributarias u otros que se encuentren en procedimiento contencioso que puedan afectar la situación financiera o resultados del Fondo.....	13
4.8 Resumen de la cartera al cierre del año.....	13
5. Acerca de la Sociedad Administradora	16
5.1 Datos Generales de la Sociedad Administradora.....	16
5.2 Fondos administrados por BHD Fondos al 31 de diciembre de 2025.....	16
5.3 Estructura accionaria.....	17
5.4 Principales empresas del Centro Financiero BHD, S.A. (CFBHD).....	17
5.5 Otras empresas vinculadas al Centro Financiero BHD, S.A. (CFBHD).....	18
5.6 Listado de los miembros del consejo de administración, gerente general, administrador del fondo de inversión, y principales ejecutivos.....	18

5.7	Principales indicadores financieros de la Sociedad Administradora.....	19
5.8	Procedimiento de elección de la firma de auditores externos, cumplimiento de los requisitos establecidos en los manuales internos.	19
4.8.1	Auditores externos:	19
4.8.2	Cumplimiento de los manuales internos y procedimientos:	19
Anexo I	21
	Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo BHD Fondos I.....	21

Declaración de responsabilidades

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo BHD Fondos I durante el año 2025.

Los firmantes se hacen responsables por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con la normativa del Mercado de Valores.

Elaborado en República Dominicana, mayo 2026.

Gabriel Tineo
Gerente General

Natalia Ruiz
Administrador de Fondos

Patricia Orizondo
Riesgos y Control Interno

1. Acerca del Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo BHD Fondos I.

El objeto del Fondo es invertir en valores representativos de deuda y valores representativos de capital no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios y fideicomisos domiciliadas en República Dominicana cuya actividad principal se concentre en cualquier sector económico, a excepción del sector financiero, para la generación de ingresos y apreciación de capital a mediano y largo plazo. Las inversiones en valores representativos de capital deben permitirle al fondo tomar participación directa en el capital de las sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios y fideicomisos mencionadas en el presente párrafo.

2. Datos Generales del Fondo.

A continuación, se presentan de manera resumida los principales datos generales del Fondo:

Denominación	Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo BHD Fondos I
Tipo de Fondo	Fondo Cerrado de Desarrollo de largo plazo
Tipo de Valor	Cuotas de Participación
Plazo del Fondo	Veinte (20) años a partir del inicio del período de colocación del primer tramo de la Emisión Única, es decir el 1ro de junio de 2042.
Registro en el Mercado de Valores (RMV)	SIVFIC-053
Registro en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana	BV2106-CP0030
Registro Nacional de Contribuyentes (RNC)	1-32-30716-1
No. Resolución y Fecha de Autorización por la SIMV	Aprobado mediante la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 1ro de noviembre de 2019 y modificado mediante la Segunda Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 7 de septiembre de 2019, R-SIMV-2019-38-FI.
Calificación de Riesgo	BBB+fa Calificado por Feller Rate en febrero 2026. La calificación indica que son cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.

	<p>BBB+fa significan Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.</p> <p>Ver mayor detalle en el Informe de Calificación y en los Informes Semestrales en www.bhdfondos.com.do.</p>
Público inversionista al que se dirige el Fondo	Inversionistas profesionales, persona física y jurídica, nacional o extranjera, que cumplan los criterios de evaluación establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Intermediarios R-CNMV-2019-21-MV y los criterios establecidos en la circular C-SIMV-2020-22-MV, la cual trata sobre aspectos adicionales para la determinación de la persona física como inversionista profesional.
Moneda Funcional	Dólares de los Estados Unidos de América
Monto Aprobado	Hasta Trescientos Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD\$300,000,000.00).
Valor nominal de las cuotas de participación	Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD\$1,000.00).
Inversión inicial mínima para tramos subsiguientes al primer tramo	Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD\$10,000.00).
Valor de la cuota al 31 de diciembre de 2025	USD\$1,301.434377
Cantidad de cuotas emitidas al 31 de diciembre de 2025	87,508
Patrimonio al cierre del 31 de diciembre de 2025	USD\$113,885,919
Sociedad Administradora del Fondo	<p>Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S.A. (BHD Fondos) Registro (RMV): SIVAF-006 RNC: 1-30-902410-2 Tel: 809-243-5585 Correo Electrónico: info@bhdfondos.com.do Dirección: Calle Luis F. Thomen, esq. Avenida Winston Churchill, Evaristo Morales, Torre BHD, Piso 9, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.</p>
Depósito Centralizado de Valores	<p>CEVALDOM, S.A. Registro (RMV): SVDCV-001 RNC: 1-01-87151-2 www.cevaldom.com.do Tel: 809-227-0100</p>
Representante de la Masa de Aportantes	<p>Salas Piantini & Asociados, S.R.L. Registro (RMV): SVAE-015 RNC: 1-01-80789-1 Tel: 809-412-0416 Correo Electrónico: jsalas@salaspiantini.com Dirección: Calle Pablo Casals No. 9, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.</p>

Calificadora de Riesgo	Feller Rate, Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L. Registro (RMV): SVCR-002 RNC: 1-30-13185-6 Tel: 809-566-8320 Correo Electrónico: emolina@feller-rate.com.do Dirección: Calle Freddy Gatón Arce No. 2, Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.
Agente de Colocación de las Cuotas	BHD Puesto de Bolsa, S.A. Registro (RMV): SVPB-006 Registro BVRD: PB-001 RNC: 1-01-56604-3 Tel: 809-243-3600 Correo Electrónico: info@bhdpb.com.do Dirección: Calle Luis F. Thomen, esq. Avenida Winston Churchill, Evaristo Morales, Torre BHD, Piso 9, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.
Auditores Externos	PriceWaterhouseCoopers República Dominicana, S.R.L. (PwC) RNC: 1-32-09535-9 https://www.pwc.com/do/es.html Dirección: Avenida Lope de Vega No. 29, Naco, Edificio Novo-Centro, Piso PwC, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

2.1 Objeto y Política de Inversión.

El objeto del Fondo es invertir en valores representativos de deuda y valores representativos de capital no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios y fideicomisos domiciliadas en República Dominicana cuya actividad principal se concentre en cualquier sector económico, a excepción del sector financiero, para la generación de ingresos y apreciación de capital a mediano y largo plazo. Las inversiones en valores representativos de capital deben permitirle al fondo tomar participación directa en el capital de las sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios y fideicomisos mencionadas en el presente párrafo.

Adicionalmente el fondo podrá invertir hasta un 40% de su portafolio en instrumentos financieros que pudieran ser depósitos a la vista o a plazo, cuentas corrientes y de ahorro en Entidades de Intermediación Financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión cerrados y abiertos, inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana, de acuerdo a lo establecido en la política de inversión del fondo.

El Fondo tiene una vigencia de 20 años contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo de la emisión única. La fecha de vencimiento del fondo es el 6 de junio del 2042.

2.2 Política de distribución de dividendos del Fondo.

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A.

Las ganancias provenientes de las operaciones del fondo serán distribuidas total o parcialmente entre sus aportantes, en forma de dividendos, si las hubiera. En caso de no generarse ganancias, el fondo no distribuirá dividendos a sus aportantes.

Las ganancias que pudiese generar el fondo provendrán de:

- Cobros percibidos mediante contratos de arrendamiento de los inmuebles adquiridos por el fondo;
- Intereses percibidos por inversiones en activos financieros y/o;
- Ganancias de capital percibidas por las ventas de inmuebles adquiridos por el fondo que acumulen plusvalías.

Las ganancias que se consideren libres para distribución entre sus aportantes serán calculadas mediante la suma de las tres formas de generación de ganancias antes mencionadas menos los gastos incurridos por el fondo.

El Comité de Inversiones tiene la potestad de decidir no distribuir la totalidad o parte de las ganancias y reinvertirlas en caso de requerirse realizar una mejora a cualquier inmueble que conforme el portafolio de inversiones del fondo, conforme a las disposiciones sobre mejoras establecidas en la normativa vigente. Cualquier decisión emanada del Comité de Inversiones sobre este particular, deberá ser informado como un Hecho Relevante.

Los dividendos serán pagados en dólares de los Estados Unidos de América y serán distribuidos entre los aportantes registrados en CEVALDOM como tenedores reales de las cuotas de participación del fondo, así como en el libro de aportantes llevado por la sociedad administradora, al cierre del día hábil anterior del día que se realice el pago efectivo de los dividendos.

Las ganancias generadas por el fondo serán pagadas en forma de dividendos a los aportantes de forma trimestral, 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). El pago se realizará dentro de los quince (15) días calendario posteriores al cierre trimestral, mediante crédito automático a la cuenta bancaria de los aportantes, designada por estos últimos, a través de CEVALDOM quien será el encargado de realizar dicha repartición de dividendos. En caso de que el día quince (15) calendario sea feriado o fin de semana, el pago podrá ser realizado el día hábil posterior a dicho día.

2.3 Comité de Inversiones:

A continuación, presentamos el perfil de los miembros del Comité de Inversiones Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario BHD Fondos I al 31 de diciembre de 2025:

Nombre/Apellido	Posición en el Comité	Resumen de trayectoria profesional y académica
Hans Ulrich Schulz	Presidente	Posee una licenciatura en Economía y Administración de Empresas de Marburg University en Alemania y una maestría en Economía de Southern Illinois University en Estados Unidos. Posee más de 25 años de experiencia en el sector financiero en instituciones de desarrollo financiero multilaterales con enfoque en Latinoamérica y el

		<p>Caribe. Ha ocupado importantes posiciones de liderazgo en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) llegando a dirigir las operaciones e inversiones de dicha institución en el sector privado).</p>
<p>Guillermo David Méndez Saab</p>	<p>Miembro</p>	<p>Posee una licenciatura de Relaciones y Negocios Internacionales de University of Wisconsin en Estados Unidos. Posee más de 28 años de experiencia en asesoría de negocios para empresas y proyectos de diversos sectores económicos en Latinoamérica y el Caribe. Desarrolló gran parte de su carrera profesional en la empresa PwC, llegando a ocupar la posición de Socio de dicha firma en República Dominicana desde 2007 hasta 2017. Desde el 2018, dirige su propia firma de consultoría llamada GORICO Advisory Group.</p>
<p>Jeffrey Johnson</p>	<p>Miembro</p>	<p>El señor Johnson tiene más de 30 años de experiencia en asesoría de negocios para empresas y proyectos de diversos sectores económicos en Latinoamérica y el Caribe. Desde 2017 lidera su propia firma de consultoría y asesoría de negocios llamada GORICO Advisory Group. Gran parte de su experiencia profesional proviene de servir como socio de PwC en República Dominicana, encargado de liderar las áreas de asesoría de negocios, asesoría financiera y soporte transaccional.</p> <p>Desde dicha posición profesional dirigió y participó en más de 200 procesos de valoración de empresas tanto a nivel local como internacional, sirviendo de líder para un equipo de trabajo de más de 25 profesionales. Su extensa experiencia profesional le ha permitido adquirir conocimientos especializados en modelos de gobierno de corporativo de empresas y ha contribuido a su participación como consejero independiente en varias empresas y entidades sin fines de lucro con presencia local y regional.</p> <p>Posee una licenciatura en Negocios Internacional y Relaciones Internacionales de la Universidad de Wisconsin, Estados Unidos. Perfecto dominio de los idiomas inglés y español.</p>

<p>Natalia Ruiz García Administrador del Fondo</p>	<p>Miembro, con voz y sin voto</p>	<p>Ejecutiva financiera con sólida experiencia de 7 años en análisis financiero, valoración de activos y generación de valor estratégico, especializada en la evaluación de portafolios y asesoría financiera a nivel ejecutivo. Cuenta con una trayectoria relevante en fondos de inversión, capital privado, activos inmobiliarios y finanzas corporativas, participando en proyectos de alcance local e internacional en sectores como energía, agroindustria, medios de comunicación, educación y construcción.</p> <p>Previo a su incorporación a BHD Fondos, se desempeñó como Asociada en Valora Partners, firma especializada en vehículos de inversión alternativos, incluyendo Private Equity, Venture Capital y real estate. Anteriormente, ocupó posiciones en INICIA y PricewaterhouseCoopers, donde participó en el desarrollo de modelos financieros, procesos de due diligence y evaluaciones financieras y fiscales asociadas a reestructuraciones corporativas.</p> <p>Es Licenciada en Gestión Financiera y Auditoría por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) y posee una Maestría en Finanzas e Inversión, con concentración en Fusiones y Adquisiciones (M&A) y Capital Privado, de la London School of Business and Finance. Asimismo, cuenta con certificación en Valoración de Bienes Raíces (Nivel I) por Harvard Business School.</p>
---	---	--

2.4 Representante de la Masa de Aportantes.

<p>Salas, Piantini & Asociados, S.R.L.</p>	<p>Registro (RMV): SVAE-015 RNC: 1-01-80789-1 Página web: https://salaspiantini.com Correo Electrónico: info@salaspiantini.com Tel: 809-412-0416 Dirección: Calle Pablo Casals No. 9, Santo Domingo 10125, Serrallés, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.</p>
---	---

2.5 Datos relativos a los asesores de inversión.

No aplica.

2.6 Datos referidos al Custodio.

La custodia de los valores que integran el portafolio del Fondo es realizada por CEVALDOM, S. A., entidad con la que se ha suscrito un Contrato de Servicios de Depósito para Administradoras de Fondos de Inversión, con plazo de duración indefinido.

CEVALDOM, S.A.

Registro (RMV): SVDCV-001 | RNC: 1-01-87151-2
Página web: www.cevaldom.com.do | Correo Electrónico:
servicioalcliente@cevaldom.com | Tel: 809-227-0100
Dirección: Calle Rafael Augusto Sánchez No. 86, Roble Corporate Center, Piso 3, Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

El proceso en detalle para la custodia de valores puede ser consultado en el Reglamento General de CEVALDOM debidamente aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores a través de su página web en el enlace: <https://www.cevaldom.com/regulaciones/>

3. Descripción de las operaciones del Fondo.

3.1 Excesos de inversión e inversiones no previstas en la política de inversiones.

No hubo excesos de inversión ni inversiones no previstas en la política de inversiones. Durante el ejercicio 2025 el fondo se encontraba en proceso de adecuación a la política de inversión y su portafolio estaba invertido de acuerdo con la normativa aplicable al fondo durante esta etapa.

3.2 Cantidad total de días acumulados durante el año en los que el fondo experimentó una duración fuera de los límites establecidos en su reglamento interno.

La duración se mantuvo dentro de los límites establecidos.

3.3 Hechos importantes ocurridos en el Fondo.

Durante el 2025, fueron notificados las siguientes informaciones y eventos como hechos relevantes:

- Salida del Administrador del Fondo.
- Designación Temporal del Administrador del Fondo.
- Designación del Administrador del Fondo.
- Modificación de la Composición del Comité de Inversiones FICD BHD Fondos I.
- Mejora de la Calificación de Riesgo Feller Rate.
- Comparación de la rentabilidad con el Benchmark.
- Informe del representante de la masa de aportantes.
- Publicación del aviso de convocatoria de la asamblea general de aportantes.
- Celebración de la Asamblea General Ordinaria Anual de Aportantes.
- Extensión en el periodo de adecuación a la política de inversión y la política de diversificación.

4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo.

4.1 Origen de los principales ingresos y gastos de mayor incidencia en los resultados del Fondo.

Los ingresos del fondo durante el periodo 2025 ascendieron a US\$ 18,567,628, derivados principalmente de cambios en valoración de inversiones en instrumentos de patrimonio e intereses provenientes de las inversiones realizadas por el fondo en instrumentos de patrimonio.

Los gastos durante el ejercicio 2025 ascendieron a US\$2,238,181 siendo los de mayor incidencia la comisión de la sociedad administradora, comisión por colocación de cuotas y los honorarios de servicios profesionales.

4.2 Inversiones y operaciones del Fondo realizadas teniendo como contraparte a las personas relacionadas a la Sociedad Administradora.

Al 31 de diciembre 2025 el fondo mantenía un balance en cuentas de ahorros en el Banco Múltiple BHD, S.A. de US\$3,315.42.

4.3 Principales compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo frente a terceros y los plazos de vencimiento.

Servicio/Compromiso	Entidad
Auditoría Externa	PwC
Colocación de cuotas mercado primario	BHD Puesto de Bolsa
Calificación de riesgos	Feller Rate
Mecanismo centralizado de negociación	BVRD
Custodio de valores y agente de pago	CEVALDOM
Representante de la Masa de Aportantes	Salas Piantini & Asociados
Supervisión programa de emisiones	SIMV

4.4 Fechas en las que se realizaron distribución de dividendos.

Durante el ejercicio 2025, el Fondo no distribuyó dividendos a sus aportantes.

4.5 Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo.

Las variables exógenas que pueden afectar el desempeño del fondo son inflación, tasa de interés, tasa de cambio, cambios climáticos, entre otros.

4.6 Cuadro de cotizaciones mensuales de las cuotas del Fondo.

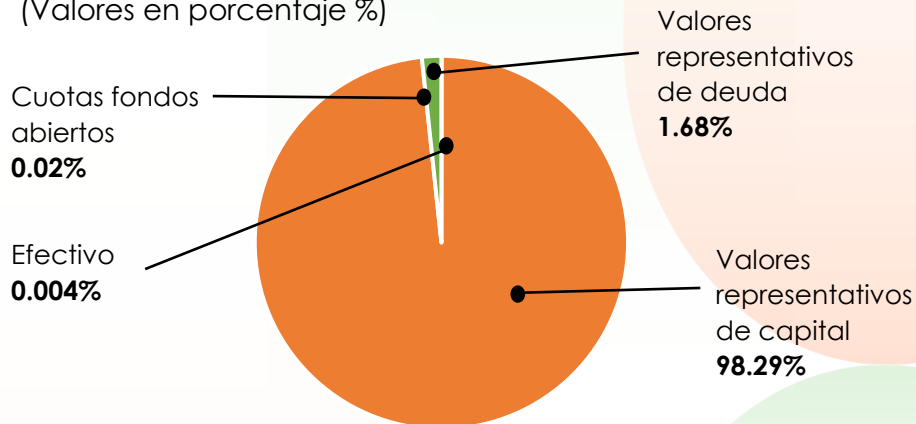
Fecha	Mínimo	Máximo	Apertura	Cierre
Enero	1,114.94	1,118.26	1,114.94	1,118.26
Febrero	1,118.37	1,121.36	1,118.37	1,117.93
Marzo	1,121.47	1,124.77	1,121.47	1,124.77
Abril	1,124.88	1,127.99	1,124.88	1,127.99
Mayo	1,128.10	1,131.34	1,128.10	1,131.34
Junio	1,131.45	1,134.62	1,131.45	1,134.62
Julio	1,134.73	1,137.97	1,134.73	1,137.97
Agosto	1,138.07	1,141.18	1,138.07	1,141.18
Septiembre	1,141.29	1,144.43	1,141.29	1,144.43
Octubre	1,144.52	1,147.54	1,144.52	1,147.54
Noviembre	1,147.64	1,150.69	1,147.64	1,150.69
Diciembre	1,150.80	1,301.43	1,150.80	1,301.43

4.7 Contingencias tributarias u otros que se encuentren en procedimiento contencioso que puedan afectar la situación financiera o resultados del Fondo.

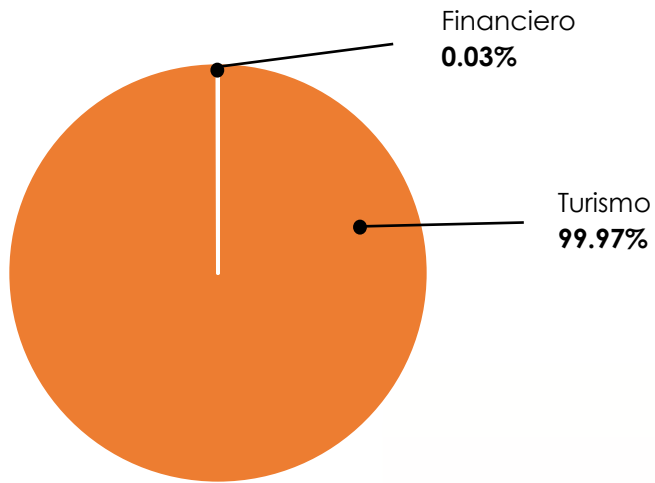
Al cierre del ejercicio 2025, no se presentó ninguna contingencia que pueda afectar la situación financiera o resultados del fondo.

4.8 Resumen de la cartera al cierre del año.

Composición portafolio por instrumento (Valores en porcentaje %)



Composición del portafolio por sector económico
(Valores en porcentaje %)



MEMORIA ANUAL

2025

**SOCIEDAD
ADMINISTRADORA
DE FONDOS DE
INVERSIÓN BHD
FONDOS, S. A.**

5. Acerca de la Sociedad Administradora.

5.1 Datos Generales de la Sociedad Administradora.

A continuación, se presentan de manera resumida los principales datos generales de la Sociedad Administradora:

Sociedad Administradora	Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S.A.
Capital Social Autorizado	RD\$700,000,000.00
Capital Suscrito y Pagado	RD\$655,000,000.00
No. Inscripción en el Registro del Mercado de Valores (RMV)	SIVAF-006
Registro Nacional de Contribuyentes (RNC)	1-30-90241-2
Grupo Financiero al que pertenece	Subsidiaria de Centro Financiero BHD, S. A., constituida el 18 de abril de 2012. Autorizada mediante la Tercera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores emitida el 9 de abril de 2013
Calificación de Riesgo	AA+af. Calificación de riesgo otorgada por Feller Rate en julio 2024. En los periodos 2016 hasta julio 2024 se mantuvo en AAaf. Se sustenta en la adecuada gestión de las carteras en los meses de operaciones e indica que BHD Fondos posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión. Ver mayor detalle en el Informe de Calificación en www.bhdfondos.com.do
Domicilio Social	Torre BHD piso 9, Calle Luis F. Thomén, esquina Avenida Winston Churchill, Evaristo Morales, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana
Correo Electrónico	Info@bhdfondos.com.do
Número Teléfono	809-243-5585
Página Web	www.bhdfondos.com.do

5.2 Fondos administrados por BHD Fondos al 31 de diciembre de 2025.

Nombre	No. de registro	Moneda	Patrimonio	No. Aportantes
Fondo Mutuo Renta Fija Nacional - BHD Liquidez	SIVFIA-003	DOP	24,419,254,230	22,023
Fondo Mutuo Renta Fija - BHD Plazo 30 Días	SIVFIA-014	DOP	5,143,853,014	5,032

Fondo Mutuo Renta Fija - BHD Plazo 90 Días	SIVFIA-028	DOP	1,536,094,109	681
Fondo Mutuo Renta Fija - BHD Tu Futuro	SIVFIA-040	DOP	270,415,709	133
Fondo Mutuo Renta Fija - BHD Plazo 30 Días Dólares	SIVFIA-013	USD	70,487,741	2,937
Fondo de Inversión Cerrado de Inmobiliario BHD Fondos I	SIVFIC-046	USD	25,768,074	159

5.3 Estructura accionaria.

BHD Fondos forma parte de las empresas que conforman el Centro Financiero BHD, S. A.

Accionistas	Participación
Centro Financiero BHD, S. A., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) con el No. 1-01-79136-5.	99.999985%
Luis E. Molina Achécar, dominicano, ejecutivo bancario, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.	0.000015%

5.4 Principales empresas del Centro Financiero BHD, S.A. (CFBHD)

Empresa	Participación del CFBHD	Objeto Social
Banco Múltiple BHD, S. A.	98.66%	Intermediación financiera.
BHD Puesto de Bolsa, S. A.	99.98%	Intermediación de valores de oferta pública conforme a la Ley del Mercado de Valores, bajo la modalidad de puesto de bolsa.
Administradora de Fondos de Pensiones Siembra, S. A. (AFP Siembra, S. A.)	99.99%	Administración de fondos de pensiones conforme la Ley No. 87-01 del Sistema de Seguridad Social Dominicano.
Mapfre Administradora de Riesgos de Salud, S. A. (Mapfre ARS)	48.99%	Administración de riesgos de salud conforme la Ley No. 87-01 del Sistema de Seguridad Social Dominicano.
BHD International Bank (Panama), S.A.	100.00%	Intermediación financiera.
Mapfre BHD Seguros, S.A.	49.00%	Operaciones de seguros.
Fiduciaria BHD, S. A.	99.99%	Administración de fideicomisos conforme la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del


		Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.
Sociedad Titularizadora Dominicana S. A. S. (en liquidación)	31.07%	Emisión de títulos a partir de préstamos hipotecarios.
Red Nuevos Servicios Financieros, S.A (MiRed)	51.00%	Administración y operación de red de subagentes bancarios

5.5 Otras empresas vinculadas al Centro Financiero BHD, S.A. (CFBHD).

- Leasing BHD, S.A.S.
 - Inversiones P.A., S.R.L.
 - RED Remesas Dominicanas, S.A.S.
 - TU PANA, S.A. (Accionista principal de esta empresa: Banco Múltiple BHD, S. A.)
 - NICKET, S. A. (Accionista principal de esta empresa: TU PANA, S. A.)
- FUNDACIÓN BHD, Inc. (Entidad Sin Fines de Lucro bajo la Ley No. 122-05, conformada por varios asociados, incluyendo al CFBHD)

5.6 Listado de los miembros del consejo de administración, gerente general, administrador del fondo de inversión, y principales ejecutivos.

El Consejo de Administración de BHD Fondos designado por la Asamblea General Ordinaria Anual celebrada el 31 de marzo de 2025, para el período estatutario que termina en marzo de 2026, compuesto de la siguiente forma:



Nombre/Apellido	Posición	Categoría
Carlos Guillermo León Nouel	Presidente	Interno
Iván Oscar Pagán Mejía	Vicepresidente	Externo Patrimonial
Carlos Antonio Marranzini Arias	Consejero/Secretario Delegado	Externo Independiente
Hans Schulz	Consejero	Externo Independiente
Luis Carlos Angulo Ladish	Consejero	Externo Independiente
Karen Lavonne Mauch	Consejero	Externo Patrimonial
José Luis Alonso Lavín	Consejero	Interno
Jorge Eduardo Alonso Olivares	Consejero	Externo Patrimonial

El equipo de BHD Fondos, al cierre del 2025, estaba conformado principalmente por:



Funcionario	Posición
Gabriel Tineo	Gerente General
Jael Periche	2do VP de Inversiones/Administrador Fondos Abiertos
Patricia Guillani	2do VP Administración, Planificación y Finanzas
Patricia Orizondo	2do VP Riesgos
Natalia Ruiz	2do VP Administrador Fondos Cerrados
Ismael Mezón	Ejecutivo de Control Interno
Diana Méndez	Gerente de Cumplimiento
César Veloz	Gerente de Cumplimiento Regulatorio, Gobierno Corporativo y Ética
Deyanira Almonte	Gerente de Operaciones
Daliza Severino	Gerente de Contabilidad

5.7 Principales indicadores financieros de la Sociedad Administradora.

- Al cierre del 2025, el balance general de BHD Fondos presentaba activos por RD\$1,781.7 millones, pasivos por RD\$142.6 millones y un patrimonio neto de RD\$1,639 millones.
- Durante el año 2025, la entidad obtuvo beneficios por RD\$456.9 millones.
- Los gastos estaban compuestos en un 63% por gastos de personal y administrativo y un 37% por gastos operativos.
- La rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) fue de 27.87%, mientras la rentabilidad sobre los activos (ROA) fue de 25.64%.

5.8 Procedimiento de elección de la firma de auditores externos, cumplimiento de los requisitos establecidos en los manuales internos.

4.8.1 Auditores externos:

La selección de los auditores externos se realiza con base en las credenciales y experiencias que presenten las empresas de auditoría. Anualmente, el Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, en conjunto con el Consejo de Administración, evalúa el desempeño de la sociedad auditora contratada en cuanto al cumplimiento de sus funciones y responsabilidades y decide sobre la renovación de su contrato de servicios o la selección de una nueva sociedad auditora.

En artículo 8 del Reglamento Interno del fondo establece la sociedad auditora contratada y las funciones y responsabilidades de los auditores externos.

4.8.2 Cumplimiento de los manuales internos y procedimientos:

BHD Fondos cuenta con los manuales y documentos necesarios para garantizar que todas las actividades y negocios que se realicen a nombre propio y de los fondos administrados estén en apego a la normativa vigente, a la estructura denida y a las funciones correspondientes a cada área, y los lineamientos establecidos por el Consejo de Administración; destacando:

- a) **Manual de Organización y Funciones:** Se define la estructura de la entidad y denotan las funciones específicas de cada posición, se establece el perfil y requisitos profesionales y las competencias y el remplazo temporal en casos de ausencias.
- b) **Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno:** Establece claramente las políticas y procedimientos a seguir por las diferentes áreas en el desarrollo de los procesos, facilitando su adecuado cumplimiento y establece el marco de control interno de BHD Fondos.
- c) **Código de Ética y Conducta CFBHD:** En él se enuncian los principios y normas que sirven de guía en la conducta, actitudes y el comportamiento de los funcionarios y colaboradores de la Sociedad que permiten mantener buenas relaciones personales y el compromiso con la entidad.
- d) **Código de Gobierno Corporativo:** Es el conjunto de principios y normas generales de gobierno corporativo que regulan las relaciones entre sus accionistas, consejeros, funcionarios, asesores, vinculados, partes interesadas y empleados, de conformidad con la reglamentación aplicable del mercado de valores y el Manual de Gobierno Corporativo de su matriz, CFBHD.

Dichos documentos son de cumplimiento obligatorio de los colaboradores de BHD Fondos conforme la actividad que realizan. El ejecutivo de control interno, el gerente de riesgo y el oficial de cumplimiento velan por el cumplimiento de lo establecido en el Manual aplicable a su ámbito de acción.

MEMORIA ANUAL

2025

Anexo I

**Informe de los Auditores Independientes y Estados
Financieros del Fondo de Inversión Cerrado de
Desarrollo BHD Fondos**

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – 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	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 de Desarrollo – 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 de Desarrollo – 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 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><i>Valuación de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios a través de resultados</i></u></p> <p>Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios a través de resultados por US\$105.6 millones. Estas inversiones representan el 89% del total de activos, e involucran estimaciones y supuestos subjetivos en su valoración, por lo tanto, es un área de énfasis para la auditoría.</p> <p>Las inversiones en instrumentos de patrimonio consisten en acciones en entidades del sector turismo que no están cotizadas en un mercado activo y, por lo tanto, se valoran usando el valor de los activos netos. El Fondo utilizó la metodología de Activos Netos Ajustados (ANA) para determinar el valor razonable del patrimonio de las entidades invertidas y calcular el valor razonable al 31 de diciembre de 2025 que representa su participación en el patrimonio de cada una de las entidades.</p> <p>(Ver más detalle en Notas 2.5, 2.9, 3.3 y 5 a los estados financieros).</p>	<p>Nuestros principales procedimientos de auditoría sobre las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a valor razonable con cambios a través de resultados son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Entendimos y evaluamos el proceso establecido para el registro y valoración de las inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios a través de resultados.• Obtuvimos y leímos la política de valoración de las inversiones en instrumentos de patrimonio y cotejamos su aplicación con la medición efectuada por la Administración del Fondo.• Obtuvimos el informe de valoración preparado por la Administración del Fondo, que incluye informes de avalúos preparados por expertos contratados por la Administración del Fondo. Evaluamos la objetividad, independencia y competencia de estos expertos.• Involucramos a especialistas, incluyendo a un experto en avalúos, para evaluar la metodología y el modelo utilizado, y verificar el cálculo de valoración utilizado por la

Asunto clave de auditoría	Cómo abordó nuestra auditoría el asunto clave de la auditoría
	<p>Administración del Fondo en la determinación del valor razonable de los instrumentos de patrimonio.</p> <ul style="list-style-type: none">• Comparamos la estimación del valor razonable determinado de manera independiente con el valor contabilizado 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 inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a valor razonable con cambios a través de resultados 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.

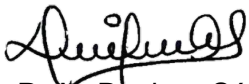
Nos comunicamos con los encargados del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

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.: Denisse Sánchez

No. de registro en el ICPARD: 10841

Socia a cargo de la auditoría

13 de mayo de 2026

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025
(Valores en US\$)

	Notas	2025	2024
Activos			
Efectivo	4	4,138	47,877
Inversiones en fondos de inversión a valor razonable con cambios a través de resultados	5	25,572	104,092
Préstamo por cobrar	6	1,984,113	803,025
Dividendo preferente por cobrar	7	10,475,190	6,229,409
Inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios a través de resultados	5	105,561,281	91,336,511
Total de activos		<u>118,050,294</u>	<u>98,520,914</u>
Pasivos			
Acumulaciones y otras cuentas por pagar		2,714,374	964,441
Documento por pagar	8	1,450,000	-
Total de pasivos		<u>4,164,374</u>	<u>964,441</u>
Patrimonio atribuible a los aportantes	9		
Aportes recibidos		92,315,056	92,315,056
Beneficios acumulados		21,570,864	5,241,417
Total de patrimonio atribuible a los aportantes		<u>113,885,920</u>	<u>97,556,473</u>
Total de pasivos y patrimonio atribuible a los aportantes		<u>118,050,294</u>	<u>98,520,914</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

	Notas	2025	2024
Ingresos			
Ingreso por dividendo preferente	7	4,245,781	4,706,709
Intereses provenientes de inversiones en fondos de inversión – a valor razonable con cambios a través de resultados	5	4,638	4,491
Cambios en valoración de inversiones en instrumentos de patrimonio – a valor razonable con cambios a través de resultados		14,224,770	1,383,627
Intereses provenientes de préstamos otorgados	6	91,826	3,025
Intereses provenientes de efectivo		613	97,095
Total de ingresos		<u>18,567,628</u>	<u>6,194,947</u>
Gastos			
Comisión por administración	2.7.2 y 11	(2,040,797)	(1,628,786)
Honorarios por servicios profesionales	12	(50,740)	(67,426)
Comisiones por mantenimiento y supervisión		(30,613)	(24,480)
Comisión por colocación de cuotas		-	(65,570)
Comisión por registro y mantenimiento de emisión	9	(33,233)	(28,609)
Otros		(82,798)	(1,103)
Total de gastos		<u>(2,238,181)</u>	<u>(1,815,974)</u>
Beneficio del año		<u>16,329,447</u>	<u>4,378,973</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – 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\$)

	Nota	Aportes recibidos	Beneficios acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2024		46,802,791	862,444	47,665,235
Aportes recibidos	9	45,512,265	-	45,512,265
Beneficio del año		<u>-</u>	<u>4,378,973</u>	<u>4,378,973</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024		92,315,056	5,241,417	97,556,473
Beneficio del año		<u>-</u>	<u>16,329,447</u>	<u>16,329,447</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025		<u>92,315,056</u>	<u>21,570,864</u>	<u>113,885,920</u>

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado al 31 de diciembre 2025
 Valores en US\$)

	2025	2024
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Beneficio del año	16,329,447	4,378,973
Ajustes para conciliar el beneficio del año con el efectivo neto usado en las actividades de operación:		
Ingresos por intereses provenientes de inversiones a valor razonable con cambios a través de resultados	(4,250,419)	(4,711,200)
Cambios en valoración de inversiones en instrumentos de patrimonio – a valor razonable con cambios a través de resultados	(14,224,770)	(1,383,627)
Ingresos provenientes de préstamos concedidos	(91,826)	(3,025)
Cambios en activos y pasivos:		
Adquisición de instrumento de patrimonio a valor razonable con cambios a través de resultados	-	(44,964,708)
Disminución (aumento) de inversiones en fondos de inversión a valor razonable a través de resultados	78,520	(46,691)
Aumento en préstamos por cobrar	(1,089,262)	(800,000)
Aumento de acumulaciones y otras cuentas por pagar	1,749,933	941,411
Efectivo usado en las actividades de operación	(1,498,377)	(46,588,867)
Intereses cobrados	4,638	4,491
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(1,493,739)</u>	<u>(46,584,376)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Aportes recibidos	-	45,512,265
Documento por pagar	1,450,000	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>1,450,000</u>	<u>45,512,265</u>
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(43,739)	(1,072,111)
Efectivo al inicio del año	<u>47,877</u>	<u>1,119,988</u>
Efectivo al final del año	<u><u>4,138</u></u>	<u><u>47,877</u></u>

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

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

1. Información general

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo BHD Fondos I (en adelante “el Fondo”) es un fondo cerrado constituido de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-053. Su domicilio social está localizado en la calle Luis F. Thomen esquina Avenida Winston Churchill, Torre BHD, Piso 9, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana.

Las operaciones del Fondo son administradas por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión BHD, S. A. (en adelante “SAFI-BHD” o “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 (SIMV) y es un patrimonio independiente y distinto del patrimonio de la Administradora.

El Fondo fue autorizado según la Primera Resolución adoptada por el Consejo Nacional del Mercado de Valores del 9 de febrero de 2021, la cual fue modificada por la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana del 10 de mayo de 2022. El Fondo inició sus operaciones el 8 de junio de 2022. Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S. A. (en adelante “BVRD”) bajo el No.BV2106-CP0030. Asimismo, están registradas en CEVALDOM, S. A. (en adelante “CEVALDOM”), con el cual se tienen contratados los servicios de custodia, registro, transferencia, compensación y liquidación de valores. El monto total del programa de emisiones del Fondo es de hasta US\$300,000,000, y tiene una vigencia de 20 años, contados a partir del inicio del periodo de colocación del primer tramo de la Emisión Única.

El objetivo principal del Fondo consiste en invertir en valores representativos de deuda y valores representativos de capital no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios y fideicomisos domiciliados en República Dominicana, cuya actividad principal se concentre en cualquier sector económico, a excepción del sector financiero, para la generación de ingresos y apreciación de capital a mediano y largo plazo.

Adicionalmente el Fondo puede generar rentabilidad a sus aportantes, a través de la inversión en depósitos a la vista, depósitos a plazo, cuentas corrientes, cuentas de ahorro, valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión cerrados y abiertos inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana, 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 SAFI-BHD el 13 de mayo de 2026.

2. Políticas contables materiales

Las políticas contables materiales aplicadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

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 e instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable y los dividendos preferentes por cobrar a largo plazo que se miden a costo amortizado.

El estado de situación financiera se presenta de acuerdo con el grado de liquidez, el cual comienza presentando los activos y pasivos más líquidos y exigibles hasta llegar a los menos líquidos y menos exigibles, respectivamente. 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 ocurridos después del periodo sobre el que se informa.

El Fondo no presenta el estado de otros resultados integrales ya que no ocurrieron transacciones de otros resultados integrales de los años presentados.

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 2.9 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.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

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).

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).

La Administradora del 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 Administradora del Fondo 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.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

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

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

El dólar estadounidense (US\$) es la moneda del ambiente económico donde opera el Fondo y que apropiadamente representa el efecto económico de las transacciones subyacentes, eventos y condiciones del Fondo. Ver nota 2.9.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

2.4 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en monedas distintas de la moneda funcional se registran a la tasa de cambio vigente a las fechas de las transacciones. Las ganancias y 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 la moneda funcional, son reconocidas en el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen saldos diferente a la moneda funcional.

2.5 Instrumentos financieros

2.5.1 Activos financieros

(i) Clasificación

El Fondo clasifica sus activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o a costo amortizado.

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 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 dentro de esta categoría clasificó su portafolio de inversión en cuotas de participación en fondos de inversión.

Además, el Fondo clasificó en esta categoría los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios a través de resultados.

Activos financieros a costo amortizado

El Fondo clasifica como activos financieros a costo amortizado aquellos activos que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales, y los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente de pago. En esta categoría se incluyen los préstamos por cobrar.

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 de Desarrollo – 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. El Fondo clasificó en esta categoría los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios a través de 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.

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 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.

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

Préstamos por cobrar y Dividendos preferentes por cobrar: Los préstamos por cobrar y los dividendos por cobrar se miden inicialmente a su valor razonable y posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. La medición y clasificación de este activo financiero es determinada tomando en cuenta las condiciones del activo financiero a la fecha del período sobre el que se informa aplicando los requerimientos de la Norma de Contabilidad NIIF.

(iv) Deterioro

Para los instrumentos de deuda clasificados como activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, 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 de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

Para los instrumentos financieros a costo amortizado, el Fondo aplica el enfoque simplificado de deterioro conforme a NIIF 9. La estimación de la pérdida crediticia esperada (PCE) requiere juicio significativo. Aunque todos los préstamos y los dividendos por cobrar están vigentes y considerados sin deterioro, el Fondo utiliza modelos internos basados en NIIF 9 y análisis cualitativos para estimar la PCE a 12 meses, incorporando factores como la situación financiera de los prestatarios y condiciones macroeconómicas, reconociendo que cambios en estos supuestos podrían afectar materialmente el estimado registrado. Para estos instrumentos el Fondo evalúa considerando eventos de incumplimiento (“default”) y deterioro, y pueden analizarse de forma individual cuando corresponda. El Fondo no ha identificado incrementos significativos en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial.

Para aquellos instrumentos considerados de bajo riesgo crediticio (“low credit risk”), el Fondo presume ausencia de incremento significativo en el riesgo crediticio y reconoce PCE a 12 meses. En ausencia de calificaciones crediticias externas, esta clasificación se sustenta en análisis internos de la capacidad de pago de los emisores, su desempeño histórico y su situación financiera, conforme a la política de gestión de riesgos del Fondo.

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.

Documentos por pagar

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 estas líneas 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.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

2.6 Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye saldos de efectivo y activos financieros altamente líquidos con vencimientos originales de menos de tres meses, 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.

2.7 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.7.1 Ingresos financieros

Los ingresos provenientes de instrumentos financieros clasificados a valor razonable con cambio 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, netas) 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.

2.7.2 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 día anterior. Ver Nota 10.

2.8 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.

2.9 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 año. 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 fondos de inversión e instrumentos de patrimonio. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

Las principales estimaciones y juicio crítico son:

Valor razonable de instrumentos en fondos de inversión e instrumentos de patrimonio

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 su liquidez o de sus inversiones subyacentes, el valor de los activos netos del fondo a la fecha y las posibles restricciones a los reembolsos.

La valorización de las inversiones que realice el Fondo en valores representativos de capital y valores representativos de deuda de entidades objeto de inversión se realizarán a precios o valor de mercado, según exista la información, conforme a la normativa vigente aplicable. La metodología de valoración utilizada será la que le permita estimar el valor razonable de las operaciones de las entidades objeto de inversión.

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

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. Los flujos de efectivo futuros que se recibirán producto a las inversiones realizadas en valores representativos de capital y a las participaciones en cuotas de fondos de inversión son en dólar estadounidenses. La adopción del dólar estadounidense como moneda funcional se fundamentó en que la mayoría de las transacciones del Fondo, tales como inversión en instrumentos financieros, pagos de comisiones y honorarios profesionales ocurren en dicha moneda. La actividad más relevante del Fondo actualmente está significativamente influenciada por el dólar estadounidense derivado de los aportes de los cuotahabientes utilizados para la adquisición de valores representativos de capital sobre la cual se devenga el principal ingreso.

2.10 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.

2.11 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.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

2.12 Distribución de dividendos

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 hubiese. El órgano responsable de tomar la decisión de repartición es el Comité de Inversiones.

Los rendimientos generados por el Fondo serán pagados en forma de dividendos a los aportantes de forma anual, siendo el último día del mes de enero la fecha para determinar el pago, el mismo se realizará dentro de los 15 días calendario posteriores al 31 de enero.

Para decidir sobre la distribución de dividendos, el Comité de Inversiones tomará como base los flujos o retornos cobrados provenientes de las inversiones ejecutadas por el Fondo menos los gastos ejecutados durante el ejercicio fiscal.

3. Administración del riesgo financiero

3.1 Factores de riesgo financiero

Actualmente los principales instrumentos financieros del Fondo consisten en efectivo, valores representativos de capital, préstamos por cobrar y dividendos preferentes por cobrar. El propósito fundamental de estos instrumentos financieros es optimizar el capital de los aportantes en términos reales.

Los principales riesgos que pueden tener un efecto de importancia relativa sobre estos instrumentos financieros son los riesgos de mercado, de liquidez y de crédito. La gerencia de 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 su moneda funcional al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

3.1.1 Riesgo de mercado por tasa de interés

Dada la estructura del portafolio a la fecha, el Fondo puede verse expuesto a los efectos de fluctuaciones en el mercado de tasas de interés que afectan el valor de mercado de las inversiones. 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 de 100 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\$145,129 y US\$100,622, respectivamente, de ganancia o pérdida, no son materiales considerando la composición del portafolio.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

Riesgo de precio

El Fondo invierte en otros fondos y es susceptible al riesgo de precio de mercado que surge de las incertidumbres sobre los valores futuros de esos fondos invertidos. El Comité de Inversiones toma decisiones de inversión después de una evaluación exhaustiva de cada fondo, su estrategia, la política de inversión y la calidad de su administrador. La normativa de fondos de inversión exige que el administrador reporte los resultados de cada uno de los fondos subyacentes en forma trimestral.

Al 31 de diciembre 2025 y 2024, el Fondo mantiene una posición en fondos de inversión abiertos denominados en US\$ cuyo valor cuota es de US\$122.340456 (2024: US\$117.337840), las cuales han apreciado su valor hasta en un 4.3% desde el cierre de 2024.

Se establece un análisis de sensibilidad de + o (-) 10% a la variación de precio de cada fondo, para determinar los efectos en los resultados. La siguiente tabla muestra las posibles afectaciones sobre el resultado al 31 de diciembre de cada año.

	2025 US\$	2024 US\$
Fondos abiertos	± 2,557	± 10,409

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 100 puntos básicos, manteniéndose constantes las demás variables. Con base en este análisis, al 31 de diciembre de 2025 el Fondo habría estado expuesto a un incremento en el gasto financiero de aproximadamente US\$11,655 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 aprobada por US\$1,500,000, con vigencia de tres años, contados a partir del 26 de marzo de 2025. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo ha utilizado US\$1,450,000 (Nota 8).

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

31 de diciembre de 2025

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	2,714,374	(2,714,374)	(2,714,374)
Documento por pagar	1,450,000	(1,450,886)	(1,450,886)
	<u>4,164,374</u>	<u>(4,165,260)</u>	<u>(4,165,260)</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

31 de diciembre de 2024

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	<u>964,441</u>	<u>(964,441)</u>	<u>(964,441)</u>

3.1.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es la posibilidad de que el Fondo incurra en pérdidas dado el incumplimiento de alguno de los compromisos adquiridos por los deudores, suscriptores, emisores o pagadores de los valores y derechos en los que el Fondo invierta sus recursos y/o a los proyectos a los que se hayan destinado recursos de financiación por el deterioro de su situación financiera. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la principal concentración de riesgo a la que está expuesto el Fondo corresponde a inversiones en instrumentos financieros específicamente acciones y/o participación de capital accionario de empresas, préstamos por cobrar y dividendo preferente por cobrar.

El portafolio del Fondo se encuentra distribuido de manera geográfica principalmente en la zona Punta Cana y Miches, en entidades privadas del sector económico Turismo, lo que representa un 99.97% del total de activos. El Fondo se encuentra en cumplimiento con los límites relacionados a concentración por sector económico y por área geográfica de su Reglamento Interno, sin embargo, esta concentración expone al Fondo a riesgos asociados a las condiciones económicas, regulatorias y de mercado propias de dichas geografías y sectores, por lo que se mantiene monitoreando las condiciones del mercado para analizar cualquier riesgo asociado.

Consideración Política de Inversión y Diversificación del Fondo:

Conforme a lo establecido en Reglamento Interno del Fondo sobre Prohibiciones, limitaciones o restricciones aplicables a las inversiones, ningún emisor, específicamente entidad objeto de inversión podrá concentrar más de 40% de los activos totales del Fondo. El Fondo posee hasta el 8 de junio de 2027 para estar completamente adecuado a la política de inversión y política de diversificación establecida en su Reglamento Interno.

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</u>		
Calificación crediticia local – Feller C-1+	3,323	47,877
Calificación crediticia local – PCR DO2+	815	-
<u>Inversiones en fondos de inversión</u>		
Sin calificación crediticia	25,572	104,092
<u>Préstamos por cobrar</u>		
Sin calificación crediticia (Nota 6)	1,984,113	803,025

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

	2025	2024
<u>Dividendo preferente por cobrar</u>		
Sin calificación crediticia (Nota 7)	10,475,190	6,229,409
<u>Inversiones en instrumentos de patrimonio</u>		
Sin calificación crediticia (Nota 5)	105,561,281	91,336,511
	<u>118,050,294</u>	<u>98,520,914</u>

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. El patrimonio atribuible 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.

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 invertir en valores representativos de deuda y valores representativos de capital no inscritos en el registro del mercado de valores, de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios y fideicomisos domiciliados en República Dominicana para la generación de ingresos y apreciación de capital a mediano y largo plazo.

El Fondo realiza una gestión del patrimonio administrado para garantizar que el mismo pueda continuar apegado al principio de negocio en marcha. En general, el objetivo de la política de inversión del Fondo es generar valor a los aportantes ejecutando compras a descuento y estratégicas que le permitan generar rendimientos que puedan ser distribuidos entre dichos aportantes.

3.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

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.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

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 fáciles 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.

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.

La valoración de las inversiones del Fondo en valores representativos de capital y valores representativos de deuda de entidades objeto de inversión serán realizadas por lo menos una vez al año.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo utilizó la siguiente metodología para la valoración de las inversiones como sigue:

- a) La valoración realizada a la inversión que mantiene el Fondo en valores representativos de capital de la empresa DOM Hotels 2006, S.A.S. fue conducida bajo el criterio de valor razonable. La metodología aplicada fue Activos Netos Ajustados (ANA), combinando con el enfoque de Mercado para terrenos y enfoque de Costo para mejoras y equipos y su resultado se clasifica en Nivel 3. Un resumen de criterios y características se muestra a continuación:

Concepto	Descripción
Metodología	<p>Se aplicó ANA para determinar el valor patrimonial de la entidad, valuando los activos y pasivos a valor razonable. Para el terreno del hotel y el terreno de extensión se utilizó el Enfoque de Mercado (transacciones comparables y referencias de precios). Para mejoras, mobiliario y equipos se empleó el Enfoque del Costo, considerando estado y uso actual.</p> <p>El enfoque consiste en determinar el valor razonable del patrimonio de la entidad mediante la suma del valor razonable de todos los activos menos el valor razonable de todos los pasivos.</p>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

Concepto	Descripción
	<p>El Enfoque de Mercado estima el valor razonable de un activo comparándolo con precios observables de activos similares transados en condiciones de mercado. Estos precios se homologan mediante ajustes que consideran, diferencias en tamaño, altura permitida y densidad, proximidad a la playa, estado de urbanización y accesos. El resultado de este análisis permitió asignar valores razonables independientes al terreno del hotel y al terreno de expansión, antes de aplicar cualquier ajuste por liquidez o restricciones contractuales.</p> <p>El Enfoque de Costo estima el valor razonable tomando como referencia el costo de reposición, es decir, el monto que un participante del mercado pagaría hoy para reemplazar un activo con características y funcionalidad equivalentes. A este costo se le realizan ajustes por depreciación física, obsolescencia funcional y obsolescencia económica, con el fin de reflejar su condición actual y su utilidad efectiva.</p>

- b) Para la inversión en valores representativos de capital de Miches Land Development, S.A.S. (“MLD”), sector turismo, la valoración fue conducida bajo el mismo criterio de valor razonable (Fair Value). La metodología aplicada fue principalmente enfoque de mercado, complementada con ANA para consolidar activos y pasivos; el resultado se clasifica en Nivel 3. Un resumen de criterios y características se muestra a continuación:

Concepto	Descripción
Metodología	<p>El Enfoque de Mercado resulta el más apropiado dada la naturaleza de MLD, cuyo activo principal consiste en terrenos destinados a desarrollo turístico-inmobiliario. Bajo esta metodología, el valor del activo se determina a partir de precios observables en transacciones comparables realizadas por participantes del mercado en condiciones de independencia mutua. Es un enfoque especialmente adecuado cuando existen referencias recientes de mercado o acuerdos contractuales que establecen precios explícitos para porciones del mismo activo, ya que esto constituye evidencia directa del valor razonable. En el caso de MLD, la existencia de una transacción vinculante con un tercero independiente y la disponibilidad de tasaciones certificadas permiten que la estimación del valor se sustente en señales reales del mercado, evitando la necesidad de proyectar flujos o incorporar supuestos no observables.</p> <p>El Enfoque se utiliza de manera complementaria, permitiendo consolidar el valor razonable del terreno con el valor razonable de los demás activos y pasivos de la entidad. Esta metodología es especialmente adecuada cuando la empresa no genera flujos operativos propios, como ocurre con entidades cuyo fin principal es la tenencia y aporte de terrenos para desarrollo futuro, y cuando el valor económico depende casi exclusivamente de la valorización de sus</p>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

Concepto	Descripción
	<p>activos inmobiliarios. Bajo este enfoque, se determina el valor patrimonial de la entidad incorporando el valor razonable del terreno y ajustándolo por otros activos y pasivos identificados, logrando así una estimación completa y coherente del valor económico total de la entidad.</p> <p>En conjunto, estas metodologías garantizan una valoración robusta y representativa del comportamiento esperado de un participante del mercado, dado que se basan en información verificable, observable y consistente con la naturaleza del activo y el estado de desarrollo del proyecto. Asimismo, reducen la discrecionalidad y fortalecen la transparencia del proceso de valoración, al apoyarse en evidencia de mercado y tasaciones independientes debidamente homologadas.</p>

- c) El 21 de noviembre de 2024, el Fondo adquirió una inversión en valores representativos de capital de la empresa Moron Investment, S.R.L. la valoración se realizó tomando como base el valor razonable del activo subyacente del proyecto hotelero en su conjunto y al no generar un flujo independiente, ni poseer activos distintos a la participación que posee no reconoce plusvalías adicionales manteniendo la neutralidad del valor total de la inversión.

Análisis de sensibilidad de datos de entrada no observables significativos

La tabla siguiente muestra las variables no observables significativas usadas en la ejecución de la técnica categorizada como nivel 3 del valor razonable para medir las inversiones en acciones y cuotas sociales de entidades privadas no cotizadas:

Variable no observable significativa	Definición	Cómo afecta el valor razonable estimado	Impacto de variables no observables claves en la medición del valor razonable
Ajuste por condiciones de oferta y negociación	Márgenes usuales aceptados en transacciones de mercado (capacidad de negociación, descuentos implícitos por condiciones de cierre)	Puede generar variaciones en el valor razonable al reflejar el “give-and-take” observado en negociaciones reales.	Mayor ajuste (más conservador) → disminuye el valor
Ajuste por especulación	Ajuste para alinear el valor estimado con los fundamentos económicos del inmueble y su capacidad de generación de rentabilidad (evita sobrepeso por expectativas)	Reduce el riesgo de incorporar componentes especulativos en el valor razonable estimado	Mayor ajuste → disminuye el valor
Ajuste por dimensión	Relación precio–volumen: el precio unitario varía según el tamaño del	Ajusta el precio unitario para reflejar que terrenos más grandes pueden tener menor	Mayor ajuste por tamaño → usualmente

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

Variable no observable significativa	Definición	Cómo afecta el valor razonable estimado	Impacto de variables no observables claves en la medición del valor razonable
	terreno (no linealidad por escala)	precio por unidad, por mayor tiempo/costo de colocación	disminuye el valor unitario
Ajuste por estado	Diferencias en deseabilidad por condición física/funcional del inmueble	Reconoce que inmuebles con condición menos favorable requieren descuento frente a comparables con mejores características.	Ajuste más alto → disminuye el valor
Ajuste por localización	Diferencias por ubicación (accesibilidad, entorno, atributos de la zona) que afectan la deseabilidad	Modifica el valor en función de ventajas o desventajas relativas frente a propiedades comparables.	Ubicación menos favorable → disminuye el valor
Ajuste por liquidez	Mayor tiempo estimado de realización del activo frente a propiedades con características más favorables	Se traduce en una reducción del valor razonable por dificultad de convertir el activo en efectivo en condiciones normales.	Menor liquidez (más tiempo) → disminuye el valor

La Administradora del Fondo realiza una evaluación de sensibilidad sobre las variables y supuestos base significativos utilizados en la técnica de valoración. La siguiente tabla muestra los posibles impactos ante una variación razonablemente posible de estas variables y supuestos:

DOM Hotels 2006, S.A.S.

Variable no observable significativa	Supuesto base	Variación razonablemente posible	Impacto estimado en el valor razonable
Descuento por liquidez – Terreno ampliación del hotel	30%	+/- 2%	+/- US\$229,000

Miches Land Development, S.A.S.

Variable no observable significativa	Supuesto base	Variación razonablemente posible	Impacto estimado en el valor razonable
Descuento por liquidez – Fase 1	15%	+/- 2%	+/- US\$915,400
Descuento por liquidez – Fases 2 y 3	30%	+/- 2%	+/- US\$745,400
Ajuste por comercialización remanente Terreno Lote Sur	15%	+/- 2%	+/- US\$887,880
Precio benchmark terrenos Fase 3	30%	+/- 2%	+/- US\$355,257

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

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 US\$	Nivel 2 US\$	Nivel 3 US\$
<u>Activos financieros</u>			
Inversiones en fondos de inversión	25,572	-	-
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	105,561,281
	<u>25,572</u>	<u>-</u>	<u>105,561,281</u>
	2024		
	Nivel 1 US\$	Nivel 2 US\$	Nivel 3 US\$
<u>Activos financieros</u>			
Inversiones en fondos de inversión	104,092	-	-
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	91,336,511
	<u>104,092</u>	<u>-</u>	<u>91,336,511</u>

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

3.3.2 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 que no están presentados a su valor razonable:

	2025		2024	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<u>Activos financieros</u>				
Efectivo	4,138	4,138	47,877	47,877
Préstamo por cobrar	1,984,113	1,890,437	803,025	745,244
Dividendo preferente por cobrar	10,475,190	10,356,207	6,229,409	5,392,549
	<u>12,463,441</u>	<u>12,250,782</u>	<u>7,080,311</u>	<u>6,185,670</u>
<u>Pasivos financieros</u>				
Acumulaciones y otras cuentas por pagar	2,714,374	2,714,374	964,441	964,441
Documentos por pagar	1,450,000	1,450,886	-	-
	<u>4,164,374</u>	<u>4,165,260</u>	<u>964,441</u>	<u>964,441</u>

El efectivo, así como las acumulaciones y otras cuentas por pagar se registran al costo amortizado y sus valores en libros son una aproximación del valor razonable. El dividendo preferente por cobrar, el préstamo por cobrar y 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.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

El nivel de jerarquía para determinar los valores razonables revelados en el estado financiero para el efectivo, las acumulaciones y otras cuentas por pagar, y los documentos por pagar fue el nivel 3, el cual se basó en el corto plazo de los instrumentos.

No existieron transferencias entre los niveles 1, 2, y 3 durante el año.

3.4 El Fondo como entidad de inversión

El Fondo tiene inversiones en entidades objeto de inversión en las cuales tiene influencia significativa o control. El Fondo controla a una participada si está expuesta, o tiene derecho, a obtener rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de incluir en esos rendimientos a través de su poder sobre la participada.

El Fondo es una entidad de inversión y mide las inversiones en las entidades objeto de inversión (subsidiaria y asociada) a valor razonable con cambios en resultados. Al determinar si el Fondo cumple con la definición de entidad de inversión, consideró su propia estructura legal y operativa, que, como fondo de inversión que cotiza en bolsa, obtiene recursos de una cantidad de inversionistas con el único propósito de obtener rendimientos por la apreciación del capital e ingresos de inversiones. En particular, al evaluar la existencia de las estrategias de salida de la inversión se tuvo en cuenta que el Fondo tiene una vida definida de 20 años.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo posee inversiones en el capital accionario de DOM Hotels 2006, S.A.S. y MLD. Además, tiene pendiente de captar US\$207.7 millones en valor nominal mediante la emisión de 207,685 cuotas las cuales representan el 69% del total de las cuotas a emitir en la vida del Fondo. La Administradora prevé que estas cuotas serán adquiridas por los inversionistas; por tanto, concluye que el Fondo cumple con la definición de una entidad de inversión y en consecuencia no debe consolidar las subsidiarias que posee y las demás subsidiarias que adquiera en el futuro.

4. Efectivo

La composición del efectivo del Fondo es:

	2025	2024
Efectivo en bancos	<u>4,138</u>	<u>47,877</u>

5. Inversiones

Las inversiones que mantiene el Fondo consisten en:

	2025	2024
Inversiones en fondos de inversión a valor razonable con cambios a través de resultados		
Cuota de participación en fondo abierto (a)	<u>25,572</u>	<u>104,092</u>
Inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios a través de resultados		
Dom Hotels 2006, S.A.S. (b)	14,094,274	14,680,226
Miches Land Development, S.A.S. (c)	91,453,507	76,642,785
Moron Investment, S.R.L. (d)	<u>13,500</u>	<u>13,500</u>
	<u>105,561,281</u>	<u>91,336,511</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

- (a) Corresponde a 209.53 (2024: 887.34) cuotas de participación, representativas de una participación de 0.04% (2024: 0.21%) en el Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel – Dólares que devenga interés de 4.26% (2024: 4.70%) y vencimiento indefinido.
- (b) Corresponde a 480,634 acciones preferentes, representativas del 47.6% del capital social de Dom Hotels 2006, S.A.S., la emisión de las acciones al Fondo está en proceso. Las acciones cuentan con un retorno anual mínimo garantizado de un 7%. El precio es de US\$29.32 (2024: US\$30.54) lo cual reflejó una disminución del valor razonable por un valor de US\$585,952 (2024: US\$2,310,721), este efecto se presenta neto en la línea Cambios en valoración de inversiones en instrumentos de patrimonio – a valor razonable con cambios a través de resultados, en el estado de resultados.
- (c) Corresponde a una inversión de capital representativa del 94.45% del capital social de Miches Land Development, S.A.S., la emisión de las acciones al Fondo está en proceso. Las acciones cuentan con un retorno anual mínimo garantizado de un 6%. El precio es de US\$22.01 (2024: US\$18.45) lo cual reflejó un aumento del valor razonable por un valor de US\$14,810,724 (2024: US\$3,694,348), este efecto se presenta neto en la línea Cambios en valoración de inversiones en instrumentos de patrimonio – a valor razonable con cambios a través de resultados, en el estado de resultados.
- (d) Corresponde a 8,110 acciones comunes adquiridas el 21 de noviembre de 2024 representativas del 99.9% del capital social de Moron Investment, S.R.L a un precio de US\$1.664564 por acción. Moron Investment posee el 47% de participación en Sierra Caribe, la cual es la sociedad comercializadora del Hotel Zoetry que es propiedad de DOM Hotels 2006, S. A. S. La valoración se realizó tomando como base el valor razonable del activo subyacente del proyecto hotelero en su conjunto y al no generar un flujo independiente, ni poseer activos distintos a la participación que posee no reconoce plusvalías adicionales manteniendo la neutralidad del valor total de la inversión.

Un detalle de los movimientos de las inversiones es como sigue:

	2025					Saldos al 31 de diciembre US\$	Nivel de jerarquía
	Saldos al 1 de enero US\$	Adquisiciones US\$	Disposiciones US\$	Valoración US\$	Intereses US\$		
Inversiones en fondos de inversión	104,092	193,000	(276,158)	-	4,638	25,572	Nivel 1
Inversiones en instrumentos de patrimonio	<u>91,336,511</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,224,770</u>	<u>-</u>	<u>105,561,281</u>	Nivel 3
	<u>91,440,603</u>	<u>193,000</u>	<u>(276,158)</u>	<u>14,224,770</u>	<u>4,638</u>	<u>105,586,853</u>	
	2024					Saldos al 31 de diciembre US\$	Nivel de jerarquía
	Saldos al 1 de enero US\$	Adquisiciones US\$	Disposiciones US\$	Valoración US\$	Intereses US\$		
Inversiones en fondos de inversión	57,401	685,000	(642,800)	-	4,491	104,092	Nivel 1
Inversiones en instrumentos de patrimonio	<u>44,988,176</u>	<u>44,964,708</u>	<u>-</u>	<u>1,383,627</u>	<u>-</u>	<u>91,336,511</u>	Nivel 3
	<u>45,045,577</u>	<u>45,649,708</u>	<u>(642,800)</u>	<u>1,383,627</u>	<u>4,491</u>	<u>91,440,603</u>	

Los niveles de jerarquía del valor razonable por tipo de inversión se detallan en la nota 3.3.1.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

6. Préstamos por cobrar

	2025	2024
Préstamo otorgado a DOM Hotels a una tasa de interés anual de 6%, con vencimiento a cuatro años desde la fecha de colocación y sin garantía. El pago de capital e interés es a vencimiento.	800,000	800,000
Préstamo otorgado a DOM Hotels a una tasa de interés anual de 6%, con vencimiento a cuatro años desde la fecha de colocación y sin garantía. El pago de capital e interés es a vencimiento.	900,000	
Préstamo otorgado a DOM Hotels a una tasa de interés anual de 10.35%, con vencimiento a un año y seis meses desde la fecha de colocación y sin garantía. El pago de capital e interés es a vencimiento.	<u>200,000</u>	
	1,900,000	800,000
Intereses por cobrar	<u>84,113</u>	<u>3,025</u>
	<u>1,984,113</u>	<u>803,025</u>

Se han devengado ingresos por intereses por US\$91,826 (2024: US\$3,025) que se presentan como intereses provenientes de préstamos otorgados en el estado de resultados integrales.

7. Dividendo preferente por cobrar

Los dividendos preferentes por cobrar se componen del retorno mínimo anual devengado por las acciones preferentes representativas del capital social de DOM Hotels 2006, S.A.S. y de Miches Land Development, S.A.S. con tasa de anual mínima garantizado de 7% y 6%, respectivamente. Estos dividendos preferentes tienen expectativas de cobro entre el 2026 y el 2028, relacionadas a los flujos generados por los proyectos objeto de inversión.

Los dividendos preferentes por cobrar se componen de:

	2025	2024
Dom Hotels 2006, S.A.S.	3,148,327	2,349,591
Miches Land Development, S.A.S.	<u>7,326,863</u>	<u>3,879,818</u>
	<u>10,475,190</u>	<u>6,229,409</u>

8. Documento por pagar

El documento por pagar consiste en:

	2025	2024
Banco Múltiple Lafise, S. A. (a)	<u>1,450,000</u>	<u>-</u>

(a) Corresponde al monto utilizado de una línea de crédito a la que accedió el Fondo durante 2025 aprobada por US\$1,500,000 con garantía solidaria de su Administradora, con vigencia de un año y tasa de interés fija de 8.35%. Los intereses generados en 2025 ascendieron a US\$82,287.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

9. Patrimonio atribuible a los aportantes

Aportes recibidos

El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor de los activos netos entre el número de cuotas emitidas. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los aportes están representados por 87,508 cuotas, con un valor cuota de US\$1,301.434377 (2024: US\$1,114.829194) equivalentes al valor neto del Fondo de US\$113,885,920 (2024: US\$97,556,473).

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2025 no se emitieron nuevas cuotas de participación. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2024 se emitieron 42,508 cuotas de participación por un valor de US\$45,512,265 incluyendo US\$3,004,265 de prima en colocación de cuota de participación.

Cuotas de participación autorizadas y en circulación

	Cuotas de participación			
	Autorizadas		Emitidas	
	Cantidad	Monto	Cantidad	Monto
Saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024	300,000	300,000,000	87,508	87,508,000

Prima en colocación de cuotas de participación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la prima en colocación de cuotas de participación es de RD\$4,807,056, y la misma corresponde a la diferencia entre el valor nominal y el valor pagado por cuota de participación. A estas fechas, se presenta como parte del patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo en el estado de situación financiera.

Utilidad básica por cuota

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

La utilidad básica por cuota es la siguiente:

	2025	2024
Beneficios del año	16,329,447	4,378,973
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el año	87,508	75,262
Utilidad básica por cuota	186.61	58.18

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 al tarifario ofrecido por ésta. El gasto por este concepto ascendió a US\$33,233 (2024: US\$28,609) y se presenta como comisión por registro y mantenimiento de emisión en el estado de resultados integrales.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

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\$6,490 (2024: US\$7,740) y se presenta como honorarios por servicios profesionales en el estado de resultados integrales.

Consideración contingente en compra de instrumentos de patrimonio

Como parte de la adquisición de las acciones descrita en la Nota 5 y conforme al acuerdo de inversión suscrito con la sociedad Dom Hotels 2006, S.A.S., el Fondo asumió el compromiso de realizar aportes de capital hasta US\$17,000,000. El Fondo completó el total de la inversión durante el 2024.

Conforme al acuerdo de inversión suscrito con Miches Land Development, S.A.S., el Fondo asumió el compromiso de realizar aportes de capital hasta US\$76,600,000, de los cuales US\$72,948,437 fueron ejecutados en 2024. Al 31 de diciembre de 2025 queda pendiente de aportar US\$3,051,563.

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 2.7.2)		
Cuentas por pagar	<u>2,677,545</u>	<u>935,086</u>
Transacción con relacionada (Nota 2.7.2)		
Gastos de comisión por administración	<u>2,040,797</u>	<u>1,628,786</u>

12. Honorarios auditores externos

Los honorarios por servicios profesionales que se presentan en el estado de resultados integrales incluyen honorarios de los auditores externos del Fondo por la auditoría de los estados financieros por US\$16,000 (2024: US\$11,780).

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 los activos 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.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo – BHD Fondos I

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

(Valores en US\$)

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.

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, sin embargo, monitorea periódicamente la tenencia de cuotas entre los inversionistas. 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.

14. Hecho posterior

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