

**FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)**

Estados financieros no auditados

Período terminado el 31 de diciembre de 2025

**FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA
(FIDEICOMISO FONVIVIENDA)**

Estados de situación financiera (no auditados)

31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Efectivo en caja y banco		32,898,408	55,608,470
Fondos de inversión		1,495,437,278	627,999,629
Inversiones en certificados financieros		-	150,000,000
	8, 16	1,528,335,686	833,608,099
Inversiones	9, 16	1,239,333,175	1,669,969,861
Cuentas por cobrar - otras	10, 16	3,443,266	4,352,437
Gastos pagados por anticipado		168,950	1,979,459
Total activos corrientes		2,771,281,077	2,509,909,856
Activos no corrientes:			
Mobiliario y equipos, neto:			
Mobiliario y equipos		10,176,628	7,761,629
Depreciación acumulada		(4,494,829)	(2,553,530)
	11	5,681,799	5,208,099
Inversiones en valores	9, 16	1,779,750,180	-
Otros activos		1,753,761	2,582,511
Total activos no corrientes		1,787,185,740	7,790,610
Total activos		4,558,466,817	2,517,700,466
<u>Pasivos y patrimonio fideicomitido</u>			
Pasivos corrientes:			
Proveedores		5,683,805	4,321,931
Comisiones fiduciarias		7,489,028	5,921,081
Otras		3,053,499,900	26,200,000
		3,066,672,733	36,443,012
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	12	20,316,136	21,194,537
Total pasivos		3,086,988,869	57,637,549
Patrimonio fideicomitido:			
Aportes del fideicomitente	13	250,000,000	250,000,000
Ganancias acumuladas		2,210,062,917	3,460,917,830
Pérdida del período		(988,584,969)	(1,250,854,913)
Total patrimonio fideicomitido		1,471,477,948	2,460,062,917
Total pasivos y patrimonio fideicomitido		4,558,466,817	2,517,700,466

Las notas en las páginas 1 a 27 son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Estados de resultados (no auditados)

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

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gastos operativos:			
Gasto bono inicial		(769,896,600)	(1,163,337,000)
Gasto bono tasa		(194,032,147)	(63,853,566)
Sueldos y compensaciones al personal	14	(125,353,590)	(114,825,911)
Comisión fiduciaria		(28,320,000)	(28,320,000)
Alquiler		(8,700,293)	(8,401,860)
Gasto bono mujer		(8,278,400)	(32,358,610)
Depreciación y amortización	11	(1,941,299)	(8,036,531)
Otras comisiones		(1,888,000)	(1,888,000)
Energía eléctrica		(2,551,651)	(2,512,093)
Otros gastos	15	(17,131,523)	(13,989,940)
Total gastos operativos		<u>(1,158,093,503)</u>	<u>(1,437,523,511)</u>
Pérdida en operaciones		<u>(1,158,093,503)</u>	<u>(1,437,523,511)</u>
Ingresos (costos) financieros, neto:			
Intereses ganados	8, 9	214,028,397	227,114,668
Comisión por gestión de tesorería		(37,883,026)	(40,109,076)
Costos financieros		(6,636,837)	(289,827)
Ganancia en cambio de moneda extranjera		-	(47,168)
Ingresos financieros neto		<u>169,508,534</u>	<u>186,668,597</u>
Pérdida neta del período		<u>(988,584,969)</u>	<u>(1,250,854,914)</u>

Las notas en las páginas 1 a 27 son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Estados de cambios en el patrimonio fideicomitado (no auditados)

31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio fideicomitado</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2024	250,000,000	3,460,917,830	3,710,917,830
Pérdida neta del período	<u>-</u>	<u>(1,250,854,913)</u>	<u>(1,250,854,913)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>250,000,000</u>	<u>2,210,062,917</u>	<u>2,460,062,917</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2025	250,000,000	2,210,062,917	2,460,062,917
Pérdida neta del período	<u>-</u>	<u>(988,584,969)</u>	<u>(988,584,969)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>250,000,000</u>	<u>1,221,477,948</u>	<u>1,471,477,948</u>

Las notas en las páginas 1 a 27 son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (no auditados)

31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

1 Entidad que informa

El Fideicomiso para la Creación del Fondo Nacional de la Vivienda (Fideicomiso FONVIVIENDA), es un fideicomiso público e irrevocable, constituido por el Estado Dominicano bajo el Decreto No. 191-21, de conformidad con la Ley No. 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso en República Dominicana de fecha 16 de julio de 2011 y su Reglamento de Aplicación, conforme al Decreto No. 95-12 de fecha 2 de marzo de 2012, inscrito en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-32-42907-9. El Fideicomiso FONVIVIENDA se constituyó mediante el contrato de fecha 23 de agosto de 2021, suscrito entre el Estado Dominicano representado por el Ministerio de la Presidencia como Fideicomitente y Fideicomisario, y Fiduciaria Reservas, S. A., en calidad de entidad fiduciaria.

En dicho contrato de fideicomiso, se designó a Fiduciaria Reservas, S. A., como la Fiduciaria, a fin de que realice las gestiones administrativas y legales del proyecto.

El objetivo del Fideicomiso FONVIVIENDA consiste en la creación de una estructura independiente que permita una correcta y transparente canalización y administración de los recursos, contribuciones y aportes que sean realizados al Fondo Nacional de la Vivienda, con el objetivo de consolidar y ejecutar políticas públicas en materia habitacional. Dentro de sus principales fines se encuentran:

- 1) Canalizar recursos obtenidos a través de alianzas estratégicas que sean concertadas y orientadas a que la población de bajos ingresos de República Dominicana tenga acceso a una solución habitacional digna y propia.
- 2) Gestionar y administrar los subsidios de los adquirientes de viviendas de interés social que sean aprobados por el Consejo Directivo.
- 3) Servir de instrumento para el uso transparente de los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda que sean aportados al Fideicomiso FONVIVIENDA.

Según el contrato de fideicomiso de fecha 23 de agosto de 2021, la vigencia del Fideicomiso FONVIVIENDA es de veinte (20) años contados a partir de la fecha de su constitución.

Mediante el contrato de fideicomiso de fecha 23 de agosto de 2021 se establece que el Fideicomiso FONVIVIENDA contará con la siguiente estructura:

Consejo Directivo

Es el órgano de máxima autoridad de coordinación y fiscalización del Fondo Nacional de la Vivienda, de conformidad con las disposiciones de los Artículos 3, 4 y 5 del Decreto No. 191-21, y además, el órgano colegiado y auxiliar del Fideicomiso FONVIVIENDA, de acuerdo con el literal h) del Artículo 23 del Reglamento No. 95-12, con las características,

**FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA
(FIDEICOMISO FONVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

atribuciones y facultades que se establecen en las Cláusulas Décima (10°) y Décima Primera (11°) del Contrato de Fideicomiso FONVIVIENDA.

El Consejo Directivo estará integrado por los seis (6) miembros que se indican a continuación:

- i) El(la) Ministro(a) de la Presidencia, quien lo presidirá;
- ii) El(la) Ministro(a) de Hacienda, quien fungirá como miembro;
- iii) El(la) Ministro(a) de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPYD), quien fungirá como miembro;
- iv) El(la) Ministro(a) del Ministerio de la Vivienda, quien fungirá como miembro;
- v) El(la) Director(a) General del Programa Supérate, quien fungirá como miembro;
- vi) El(la) Director(a) de FONVIVIENDA, quien fungirá como Secretario del Consejo, con voz, pero sin voto.

Entre las facultades del Consejo Directivo se encuentran las siguientes:

- Aprobar los procedimientos y formalidades que deberán observarse para la realización de los Procesos de Compras y Contrataciones del Fideicomiso FONVIVIENDA, e impartir las instrucciones pertinentes a la fiduciaria y/o a la Unidad de Gerencia, para su debido cumplimiento. Dichos procedimientos y formalidades deberán ser documentados a través del Reglamento de Procedimiento de Contrataciones, el cual será elaborado por la Unidad de Gerencia con posterioridad a la firma del Contrato de Fideicomiso FONVIVIENDA.
- Revisar los estados financieros mensuales no auditados, así como aprobar los estados financieros auditados anuales del Fideicomiso FONVIVIENDA, que le sean presentados por la fiduciaria de conformidad con lo establecido en la Cláusula Vigésima (20°) del Contrato de Fideicomiso FONVIVIENDA.
- Gestionar la solicitud de Endeudamientos con cargo al patrimonio fideicomitado, así como aprobar los montos, condiciones y términos de los endeudamientos y el otorgamiento de garantías, con cargo al patrimonio fideicomitado.
- Aprobar las políticas de inversión y reinversión de recursos líquidos que se encuentren en el patrimonio del Fideicomiso FONVIVIENDA, en base a las inversiones permitidas conforme se establece en la Cláusula Décima Séptima (17°) del Contrato de Fideicomiso FONVIVIENDA, y en cualquier otro documento que pueda ser suscrito con posterioridad a la firma del contrato de fideicomiso.
- Aprobar la designación de los apoderados para la defensa del patrimonio fideicomitado, previa solicitud y recomendación de la Unidad de Gerencia, así como aprobar las medidas que a sugerencia de la Unidad de Gerencia y de la fiduciaria deban adoptarse en relación con la defensa del patrimonio del Fideicomiso FONVIVIENDA.

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- Aprobar el presupuesto anual de gastos administrativos y operativos del Fideicomiso FONVIVIENDA, el cual será preparado por la Unidad de Gerencia, y revisado por la fiduciaria.
- Como órgano auxiliar del Fideicomiso FONVIVIENDA, el Consejo Directivo podrá decidir sobre cualquier otro tema relativo a las operaciones del Fideicomiso FONVIVIENDA, y la utilización de los recursos que componen el patrimonio fideicomitado, que sean necesarios y/o convenientes para lograr el objeto y los fines estipulados en el Contrato de Fideicomiso FONVIVIENDA.
- Autorizar la contratación con cargo al patrimonio fideicomitado, de asesores y especialistas para fines de solicitud de asesorías legales y asesorías en temas contables, financieros, fiscales que impacten la situación financiera del Fideicomiso FONVIVIENDA.
- Autorizar la recepción de aportes de bienes o recursos de procedencia legítima de parte de Terceros de naturaleza pública o privada al Fideicomiso FONVIVIENDA, en calidad de donaciones, conforme los procesos a ser establecidos en el Reglamento Operativo.
- Aprobar las políticas de subsidios adicionales a los establecidos en la Ley No. 189-11, a ser destinados a favor de los adquirentes de las Viviendas de Interés Social, incluyendo la determinación de su cuantía, forma de pago y procedimientos de aplicación.
- Entre otros.

Unidad de Gerencia

La Unidad de Gerencia será la unidad auxiliar del Consejo Directivo, la cual estará a cargo del(la) Director(a) de FONVIVIENDA, y tendrá como objetivo asesorarle en la toma de decisiones sobre los asuntos que el mismo le encomiende. así como estará encargada de todas las funciones de ejecución técnica, operativa, legal y financiera del Fideicomiso FONVIVIENDA.

Entre las facultades de la Unidad de Gerencia se encuentran:

- Realizar la coordinación general del manejo de los recursos aportados al Fideicomiso FONVIVIENDA.
- Elaborar las proyecciones financieras y de factibilidad del Fideicomiso FONVIVIENDA.
- Identificar los riesgos estratégicos de la operación del Fideicomiso FONVIVIENDA que puedan impedir la ejecución de su objeto.

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- Crear la política de subsidios adicionales a los establecidos en la Ley No. 189-11, a ser destinados a favor de los adquirientes de Viviendas de Interés Social, incluyendo la determinación de su cuantía, forma de pago y procedimientos de aplicación, para someterla a la aprobación del Consejo Directivo.
- Preparar el presupuesto anual de gastos administrativos y operativos del Fideicomiso FONVIVIENDA, el cual será revisado por la fiduciaria y aprobado por el Consejo Directivo.
- Proceder con la contratación del Auditor Externo Independiente, de conformidad con las instrucciones impartidas por el Consejo Directivo.
- Cumplir con las instrucciones dictadas por el Consejo Directivo respecto a la designación de los apoderados para la defensa del patrimonio del Fideicomiso FONVIVIENDA.
- Liderar toda interacción y comunicación que sea necesaria con las instituciones del sector financiero u otros que impacten la consecución del objeto del Fideicomiso FONVIVIENDA.
- Entre otros.

Fiduciaria

Es la entidad encargada de administrar el patrimonio fideicomitado y realizar las actividades que se le encomienden para la consecución del objeto y de los fines del Fideicomiso FONVIVIENDA, debiendo cumplir las instrucciones impartidas por el Consejo Directivo.

Entre las obligaciones y facultades de la fiduciaria se encuentran:

- Recibir y conservar en propiedad fiduciaria los bienes y derechos transferidos al Patrimonio Fideicomitado, ingresándolos al patrimonio autónomo e independiente del Fideicomiso FONVIVIENDA, registrando debidamente los bienes y derechos que por su naturaleza requieran de esta formalidad, y manteniéndolos separados de los bienes propiedad del fideicomitente y de los de la fiduciaria, así como de los que formen parte de otros fideicomisos que en su caso constituya el fideicomitente, o que tenga a su cargo la fiduciaria.
- Administrar e invertir los fondos del patrimonio fideicomitado que no estén siendo utilizados, como un buen hombre de negocios, actuando siempre con sujeción a las instrucciones dictadas por el Consejo Directivo.
- Custodiar y administrar el patrimonio fideicomitado en beneficio del Estado Dominicano, en calidad de Fideicomitente y de Fideicomisario, y en cumplimiento del objeto y de los fines del Fideicomiso FONVIVIENDA.

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- Cumplir de forma oportuna y diligente con los actos a su cargo tendentes a la consecución del objeto y de los fines del Fideicomiso FONVIVIENDA.
- Entre otros.

En fecha 20 de marzo de 2025, el presidente de la República Dominicana emitió el decreto núm. 114-25 para modificar la estructura y administración del Fideicomiso Fonvivienda, con el objeto de consolidar y ejecutar las políticas relacionadas con la categoría de viviendas de interés social, así como administrar, estructurar y canalizar los recursos, contribuciones y aportes financieros destinados a este fin, con una desconcentración territorial y bajo el esquema del Fideicomiso. La modificación tiene lugar bajo el marco del decreto núm. 191-21, emitido el 22 de marzo de 2021, que crea e integra el Fideicomiso Fonvivienda, que hasta esa fecha estaba adscrito al Ministerio de la Presidencia.

Con la modificación introducida en el artículo 1 del mencionado decreto, el Fideicomiso Fonvivienda pasa a estar adscrito al Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED). Esta medida busca fortalecer la política habitacional del país y garantizar una ejecución más eficiente de los proyectos relacionados con la vivienda de interés social.

2 Base de contabilidad

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

3 Moneda funcional y de presentación

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

4 Uso de juicios y estimaciones

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

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

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

4.1 Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

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

Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

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

5 Base de medición

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

6 Principales políticas de contabilidad

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

6.1 Transacciones en moneda extranjera

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

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

La tasa de cambio utilizada por el Fideicomiso VBC RD, para la conversión de sus activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 y 2024 2025 fue RD\$63.3035 y RD\$61.3220, respectivamente.

6.2 Gastos operativos

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

6.3 Ingresos y (costos) financieros

Los ingresos financieros están conformados por los intereses y rendimientos generados sobre las inversiones mantenidas por el Fideicomiso.

Los costos financieros comprenden a comisiones devengadas y pagadas por el manejo de efectivo en banco, así como los intereses pagados por préstamos durante el período. Los ingresos y costos financieros se reconocen en los resultados del período utilizando el método de interés efectivo.

6.4 Impuesto sobre la renta

En cumplimiento con los Artículos 47 y 131 de la Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso en la República Dominicana, el Fideicomiso FONVIVIENDA está exento del pago de todo impuesto, contribución, tasa, arancel, arbitrio sobre bienes de capital, reservas y demás operaciones que realice o sean hechas a su favor o a cargo del patrimonio fideicomitado. Estas condiciones están también establecidas en la Norma General Sobre el Cumplimiento de Deberes y Obligaciones Tributarias del Fideicomiso 01-2015 en la Sección II y sus modificaciones mediante la Norma General 002-2016, en cumplimiento con el Artículo 24. Igualmente, con lo esperado en el Acto Constitutivo del Fideicomiso FONVIVIENDA de fecha 5 de noviembre del 2015, se contemplan esas exenciones.

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6.5 Beneficios a los empleados

6.5.1 Prestaciones por terminación

El Código de Trabajo de la República Dominicana requiere que los patronos paguen un auxilio de preaviso y cesantía a aquellos empleados cuyos contratos de trabajo sean terminados sin causa justificada. El Fideicomiso FONVIVIENDA registra el pago de prestaciones como gasto en la medida en que los contratos de trabajo son terminados por esta.

6.5.2 Plan de retiro y pensiones

El Fideicomiso VBC RD, aporta al plan de retiro y pensiones de los empleados de conformidad con lo establecido en la Ley de Seguridad Social (Ley No. 87-01). Este sistema funciona con un esquema de cuenta de capitalización individual, consiste de aportes que debe realizar el empleador y los empleados de manera particular y son administrados por una Administradora de Fondos de Pensiones (AFP). Los aportes del Fideicomiso VBC RD, se reconocen como gasto cuando se incurren. A la edad de retiro, el empleado recibe el monto de los aportes realizados por él y su empleador, más el rendimiento de la Cuenta de Capitalización Individual (CCI).

6.5.3 Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a empleados a corto plazo se reconocen en los resultados cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el importe que se espera pagar si el Fideicomiso FONVIVIENDA tiene una obligación, presente, legal o implícita, de pagar este monto como resultado de servicios pasados prestados por el empleado y se puede hacer un estimado fiable.

6.6 Mobiliario y equipos

6.6.1 Reconocimiento y medición

Estos son medidos al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas.

Cuando partes significativas de un elemento de mobiliarios y equipos tenga una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de mobiliarios y equipos.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de propiedad, planta y equipos se reconoce en los resultados.

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6.6.2 Desembolsos posteriores

Los desembolsos posteriores se capitalizan solo si es probable que el Fideicomiso FONVIVIENDA reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos.

6.6.3 Depreciación

La depreciación se calcula para dar de baja en cuenta el costo de los elementos de propiedad, planta y equipos menos sus valores residuales estimados, usando el método de línea recta durante sus vidas útiles estimadas, y por lo general se reconoce en los resultados.

La vida estimada de los vehículos es de cinco años. El método de depreciación, la vida útil y los valores residuales se revisan en cada fecha de los estados de situación financiera.

6.7 Instrumentos financieros

6.7.1 Reconocimiento y medición inicial

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso FONVIVIENDA se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

6.7.2 Clasificación y medición posterior

Activos financieros – evaluación del modelo de negocio

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

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

**FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA
(FIDEICOMISO FONVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

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

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

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

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fideicomiso FONVIVIENDA puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se realiza sobre una base de inversión por inversión.

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

En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso FONVIVIENDA puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si al hacerlo, se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

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

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

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

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

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

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

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

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

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

Activos financieros – medición posterior, ganancia y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

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

Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas en divisas y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. Cuando hay baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a utilidad o pérdida.

Inversiones de patrimonio al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a utilidad o pérdida.

Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Baja en cuentas

Activos financieros

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

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

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Pasivos financieros

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

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros anulado y la contraprestación pagada (incluidos los activos no transferidos en efectivo o pasivos asumidos) es reconocido en los resultados.

Compensación

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

6.8 Deterioro del valor de los activos

6.8.1 Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y activos del contrato

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

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

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

Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación (o un período más corto si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses).

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

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

- ♦ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ♦ Un incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago.
- ♦ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fideicomiso FONVIVIENDA en términos que esta no consideraría de otra manera.
- ♦ Es probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ♦ La desaparición de la garantía de un mercado activo por dificultades financieras.

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

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor en libros bruto de los activos.

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Para el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la provisión para pérdidas se carga a resultados y se reconoce en OCI.

Castigo

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

Activos no financieros

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

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

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

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

6.9 Provisiones

Una provisión es reconocida si, como resultado de un suceso pasado, el Fideicomiso FONVIVIENDA, tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada y es probable que se necesite utilizar recursos económicos para negociar y cerrar la obligación.

6.10 Otros activos

Los otros activos corresponden básicamente a fianzas y depósitos y softwares por el Fideicomiso FONVIVIENDA de las amortizaciones realizadas a la fecha.

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6.11 Gastos pagados por anticipado

Los gastos pagados por anticipado corresponden principalmente a avances efectuados a proveedores de bienes y servicios, los cuales son cargados y compensados posteriormente al recibir los servicios.

6.12 Medición de valor razonable

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

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

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

7 Nuevas y enmiendas a normas contables

(a) Nuevas y enmiendas a normas emitidas, aún no vigentes

Una serie de nuevas y enmiendas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1ro. de enero de 2025 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la siguiente norma nueva o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Fideicomiso en la preparación de estos estados financieros.

A. NIIF 18 Presentación y revelación en los estados financieros

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

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

**FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA
(FIDEICOMISO FONVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- ♦ Proporciona orientación mejorada sobre cómo agrupar la información en los estados financieros.

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

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

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

B. Otras nuevas normas o enmiendas a normas

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

- ♦ Falta de intercambiabilidad (enmienda a la NIC 21).
- ♦ Clasificación y medición de instrumentos financieros (enmiendas a NIIF 7 y 9).

No se espera que estas nuevas y enmiendas a normas tengan efectos significativos sobre los estados financieros del Fideicomiso FONVIVIENDA.

8 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Caja chica	500,000	500,000
Cuenta corriente- banco local (a)	32,398,408	55,108,470
Cuotas de participación en fondo de inversión abierto (b)	1,495,437,278	620,000,000
Certificados de depósitos (c)	<u>-</u>	<u>150,000,000</u>
	1,528,335,686	825,608,470
Intereses por cobrar (b)	<u>-</u>	<u>7,999,629</u>
	<u>1,528,335,686</u>	<u>833,608,099</u>

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- Diciembre 2025**

Diciembre 2024

(c) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a certificados financieros bajo la modalidad de depósitos a corto plazo en el Banco de Reservas de la República Dominicana con vencimiento menores de 90 días. A continuación detalle de los mismos:

Institución financiera	No. Certificado	Fecha de apertura / renovación	Vencimiento	Plazo	Tasa	Monto
Banreservas	9607747638	11/22/2024	1/22/2025	60 días	7.55%	50,000,000
Banreservas	9607747653	11/22/2024	2/22/2025	90 días	7.65%	100,000,000
Total						150,000,000

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

9 Inversiones

9.1 Certificados de depósitos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponde a certificados financieros bajo la modalidad de depósitos a corto plazo y a la vista en el Banco de Reservas de la República Dominicana con vencimiento hasta 180 días. A continuación un detalle de los mismos:

Diciembre 2025

Institución financiera	No. Certificado	Fecha de apertura / renovación	Vencimiento	Plazo	Tasa	Monto
Banco de Desarrollo y Exportaciones	41-001-004314-7	22-Dec-25	22-Jan-26	180 días	7.75%	727,322,073
Banco de Desarrollo y Exportaciones	41-001-004316-3	22-Dec-25	22-Jan-26	180 días	7.75%	292,677,927
Total						1,020,000,000

Diciembre 2024

Institución financiera	No. Certificado	Fecha de apertura / renovación	Vencimiento	Plazo	Tasa	Monto
Banreservas	9607619741	10/14/2024	4/14/2025	180 días	8.50%	70,000,000
Banreservas	9607639602	10/21/2024	4/21/2025	180 días	8.50%	200,000,000
Banreservas	9607639596	10/21/2024	4/21/2025	180 días	8.50%	300,000,000
Banreservas	9607639590	10/21/2024	4/21/2025	180 días	8.50%	70,000,000
Banco de Desarrollo y Exportaciones	41-001-004268-0	11/30/2024	12/30/2024	180 días	7.75%	1,020,000,000
Total						1,660,000,000

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, estos certificados devengan intereses por cobrar por un monto de RD\$8,240,278 y RD\$9,969,861, respectivamente. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 estos certificados generaron intereses por RD\$117,776,792, los cuales se presentan como intereses ganados en el rubro de ingresos (costos) financieros, neto en los estados de resultados de ese período que se acompaña.

9.2 Inversiones en valores a corto y largo plazo

Los bonos del Estado dominicano clasificados al costo amortizado están denominados en pesos dominicanos (RD\$) al 31 de diciembre de 2025, tienen un vencimiento original entre 1 y 2 años entre 2026 y 2028 y generan intereses a una tasa anual que oscila entre 8.00 % y 13.00 % para dicho período. Al 31 de diciembre de 2025 el monto del valor nominal asciende a RD\$1,899,950,000, y un valor neto de amortización y prima de RD\$38,494,055. A continuación un detalle de los mismos:

**FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA
(FIDEICOMISO FONVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Diciembre 2025

Contraparte	Descripción	Tipo de producto	ID producto	Fecha de adquisición	Fecha de vencimiento	Plazo	Tasa cupón	Rendimiento efectivo	Valor nominal
CCI Puesto de Bolsa	Banco Central	Titulos de Renta Fija	DO1002228729	2-Jun-25	3-Mar-28	1,005	9.50%	9.00%	200,000,000
CCI Puesto de Bolsa	Banco Central	Titulos de Renta Fija	DO1002261126	10-Oct-25	28-Sep-29	1,449	9.50%	8.50%	300,000,000
CCI Puesto de Bolsa	Banco Central	Titulos de Renta Fija	DO1002228729	19-Nov-25	3-Mar-28	835	9.50%	8.25%	350,000,000
CCI Puesto de Bolsa	Banco Central	Titulos de Renta Fija	DO1002226228	27-Jun-25	30-Jan-26	217	13.00%	9.10%	199,950,000
CCI Puesto de Bolsa	Banco Central	Titulos de Renta Fija	DO1002261126	19-Nov-25	28-Sep-29	1,409	9.50%	8.50%	350,000,000
CCI Puesto de Bolsa	Banco Central	Titulos de Renta Fija	DO1002223928	10-Oct-25	12-Feb-27	490	8.00%	7.80%	200,000,000
CCI Puesto de Bolsa	Banco Central	Titulos de Renta Fija	DO1002228729	10-Oct-25	3-Mar-28	875	9.50%	8.25%	300,000,000
									<u>1,899,950,000</u>

Al 31 de diciembre de 2025 estas inversiones devengan intereses por cobrar por un monto de RD\$41,053,953 los cuales se presentan como parte de los intereses ganados en el rubro de ingresos (costos) financieros, neto en los estados de resultados del período de ese período que se acompaña.

10 Otras cuentas por cobrar

Un detalle de la composición de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bonos pendientes de reasignar (a)	2,280,000	2,280,000
Avance de asignación de bonos	<u>1,163,266</u>	<u>2,072,437</u>
	<u>3,443,266</u>	<u>4,352,437</u>

(a) Corresponde a bonos inicial y bono mujer pendientes de reasignar, ya que los beneficiarios de estos bonos fueron desvinculados de los Fideicomisos vinculados. Estos saldos permanecen en cuenta de los Fideicomisos vinculados hasta que se realice la reasignación del nuevo beneficiario.

**FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA
(FIDEICOMISO FONVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

11 Mobiliarios y equipos, neto

Un detalle de los mobiliarios y equipos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Costo:</u>		
Mobiliario y equipos de oficina	<u>10,176,628</u>	<u>7,761,629</u>
 <u>Depreciación acumulada:</u>		
Mobiliario y equipos de oficina	<u>(4,494,829)</u>	<u>(2,553,530)</u>
	<u>5,681,799</u>	<u>5,208,099</u>

12 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

Un resumen de las acumulaciones por pagar y otros pasivos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bonificación por pagar	5,043,962	4,564,932
Bono tasa	2,276,993	2,276,993
Retenciones e impuestos por pagar	987,149	2,060,027
Subsidios por pagar	1,920,000	1,920,000
Seguridad social e INFOTEP	1,299,431	1,481,131
Regalía pascual	-	202,612
Vacaciones	921,969	598,856
Otras acumulaciones	<u>7,866,632</u>	<u>8,089,986</u>
	<u>20,316,136</u>	<u>21,194,537</u>

13 Aportes del fideicomitente

Los aportes a realizar por el Fideicomitente establecidos en el contrato de Fideicomiso son los siguientes:

- a) Un aporte inicial por parte del fideicomitente por la suma de Doscientos Cincuenta Millones de pesos dominicanos con 00/100 centavos (RD\$250,000,000.00), los cuales estarán siendo entregados en manos de la fiduciaria al momento de la firma del Contrato de Fideicomiso FONVIVIENDA.
- b) Asimismo, formarán parte del patrimonio fideicomitado y serán aportados en cualquier momento luego de la constitución del Fideicomiso FONVIVIENDA, los siguientes bienes y derechos que, en su momento, la fiduciaria deberá recibir e integrar al patrimonio:

**FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA
(FIDEICOMISO FONVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

- i. Los bienes y derechos de cualquier naturaleza que puedan ser aportados por el fideicomitente y que este decida transferir al patrimonio fideicomitado; previa aprobación del Congreso Nacional de la República Dominicana, cuando sea exigido por la Constitución de la República Dominicana.
- ii. Los recursos líquidos que se incorporen al patrimonio fideicomitado y los derivados de los derechos y bienes afectos al Fideicomiso FONVIVIENDA, su inversión y reinversión, las ganancias de capital, intereses y demás rendimientos financieros que estos generen.
- iii. Los bienes o recursos que Terceros, de naturaleza pública o privada, nacionales o internacionales, aporten al Fideicomiso FONVIVIENDA, en calidad de donaciones, con la autorización o no objeción del Consejo Directivo.
- iv. Los demás bienes o ingresos de procedencia legítima que reciba por cualquier título legal para la consecución del objeto y fines del Fideicomiso FONVIVIENDA, con la autorización o no objeción del Consejo Directivo.

14 Sueldos y compensaciones al personal

Un resumen de los sueldos y compensaciones al personal incurridos durante los años terminados al 30 de noviembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Sueldos	72,960,133	69,910,860
Bonos	16,734,948	15,510,295
Seguridad social e INFOTEP	11,771,818	10,749,709
Almuerzo a empleados	7,180,512	2,554,287
Regalía pascual	5,740,966	5,788,244
Seguro complementario	4,035,152	2,698,713
Vacaciones	2,430,519	1,962,833
Prestaciones laborales	4,499,542	4,968,336
Capacitación	-	278,087
Uniformes	-	143,075
Otras compensaciones	-	261,472
	<u>125,353,590</u>	<u>114,825,911</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso FONVIVIENDA, posee 73 y 92 empleados, respectivamente.

**FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA
(FIDEICOMISO FONVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

15 Otros gastos operativos

Un resumen de los otros gastos operativos incurridos durante los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Combustible	5,110,712	2,334,500
Telecomunicaciones	2,281,137	69,213
Amortización de software	1,005,959	-
Reposición de caja chica	1,538,877	4,719,289
Cargos e impuestos bancarios	1,754,971	2,292,920
Reparación y mantenimiento	1,632,967	1,879,240
Servicios de evaluación crediticia	-	727,171
Materiales de oficina	739,085	716,079
Honorarios profesionales	455,950	40,000
Otros	<u>2,611,865</u>	<u>1,045,778</u>
	<u>17,131,523</u>	<u>13,989,940</u>

16 Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos

16.1 Clasificación contable y valores razonables

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

		Importe en libros			Valor razonable		
		Activos financieros al costo amortizado	Designado al valor razonable	Otros pasivos financieros			
	<u>Nota</u>		<u>razonable</u>	<u>financieros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
2025							
Activos financieros:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	1,528,335,686	-	-	-	-	1,528,335,686
Cuentas por cobrar, neta		3,443,266	-	-	-	-	3,443,266
Inversiones	9	<u>2,991,303,076</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,991,303,076</u>
Activos financieros		<u>4,523,082,028</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,523,082,028</u>
Pasivos financieros:							
Cuentas por pagar		-	-	(3,066,672,733)	-	-	(3,066,672,733)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,316,136)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,316,136)</u>
Pasivos financieros		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,086,988,869)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,086,988,869)</u>

FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (FIDEICOMISO FONVIVIENDA)

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	Nota	Importe en libros			Valor razonable		
		Activos financieros al costo amortizado	Designado al valor razonable	Otros pasivos financieros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
2024							
Activos financieros:							
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	833,608,099	-	-	-	-	833,608,099
Cuentas por cobrar, neta		4,352,437	-	-	-	-	4,352,437
Inversiones	9	1,669,969,861	-	-	-	-	1,669,969,861
Activos financieros		2,507,930,397	-	-	-	-	2,507,930,397
Pasivos financieros:							
Cuentas por pagar		-	-	(36,443,012)	-	-	(36,443,012)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		-	-	(21,194,537)	-	-	(21,194,537)
Pasivos financieros		-	-	(57,637,549)	-	-	(57,637,549)

16.2 Gestión de riesgo financiero

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

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

Marco de gestión de riesgos

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

16.2.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso FONVIVIENDA si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y surge principalmente de las cuentas por cobrar comerciales.

**FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA
(FIDEICOMISO FONVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo de crédito son los siguientes:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	1,528,335,686	833,608,099
Cuentas por cobrar	3,443,266	4,352,437
Inversiones	<u>2,991,303,076</u>	<u>1,669,969,861</u>
	<u>4,523,082,028</u>	<u>2,507,930,397</u>

16.2.2 Riesgo de liquidez

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

16.2.3 Riesgo de mercado

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

Riesgo de moneda

El Fideicomiso FONVIVIENDA está expuesto al riesgo de moneda por pagos denominadas en una moneda diferente a la moneda funcional del Fideicomiso FONVIVIENDA, principalmente el dólar estadounidense (US\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo cambiario. A la fecha de los estados financieros el Fideicomiso FONVIVIENDA no está expuesto al riesgo de moneda, ya que no cuenta con saldos importantes distintos al peso dominicano.

**FIDEICOMISO PARA LA CREACIÓN DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA
(FIDEICOMISO FONVIVIENDA)**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

Exposición al riesgo de tasa de interés

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

	<u>Valor en libros</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Instrumentos de tasa fija -</u> activos financieros	<u>4,519,638,762</u>	<u>2,503,577,960</u>