

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Con el informe de los auditores independientes)



**Oficina en Santo Domingo**  
Av. Winston Churchill  
Acrópolis Center, piso 23, suite 2300  
Apartado Postal 10148

T. (809) 566-9161

**Oficina en Santiago**  
Av. Bartolomé Colón, núm. 212  
Plaza Texas, Los Jardines Metropolitanos  
Apartado Postal 51700

T. (809) 583-4066

## Informe de los auditores independientes

Al Fideicomitente de  
Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02 (el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio atribuible al Fideicomitente y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, que comprenden un resumen de políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02 al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), según aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República Dominicana, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

### **Asuntos clave de la auditoría**

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

(Continúa)

### ***Estimación y contabilización del valor razonable de las propiedades de inversión***

Véanse las notas 6.7 y 10 a los estados financieros que se acompañan.

#### ***Asunto clave de la auditoría***

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es un asunto clave de la auditoría, debido a la naturaleza de los cálculos, los juicios y análisis de la gerencia y la importancia de esta estimación en relación con las propiedades de inversión y los resultados del período. Las propiedades de inversión representan el 97 % del total de los activos del Fideicomiso.

#### ***Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría***

Nuestros procedimientos de auditoría en relación con la estimación del valor razonable de las propiedades y su correspondiente contabilización incluyó lo siguiente:

- ◆ Usamos nuestro especialista para evaluar la razonabilidad de las variables financieras y no financieras utilizadas en la determinación del valor razonable, así como la validación del monto asignado como valor razonable para las propiedades de inversión y que fue determinado por la gerencia del Fideicomiso.
- ◆ Observamos que la metodología utilizada por el Fideicomiso en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sea una de las metodologías establecidas por las Normas de Contabilidad NIIF.
- ◆ Comparamos los montos resultantes de nuestra evaluación del valor razonable con los montos reconocidos en resultados y con el valor en libros de las propiedades de inversión.

#### ***Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con los estados financieros***

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso están a cargo de supervisar el proceso de reportes de la información financiera del Fideicomiso.

(Continúa)

### ***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 incorrección material debido a fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a 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 los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la anulación del control interno.
- ◆ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- ◆ Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- ◆ Concluimos sobre el uso apropiado, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y con base en la evidencia de auditoría obtenida concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un 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 correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales 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 Fideicomiso no pueda 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 una forma que logren una presentación razonable.

(Continúa)

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificada y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y que, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría, a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe, porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.



Registro en la SIMV núm. SVAE-001



CPA Julio Ramírez  
Director a cargo de la auditoría  
Registro en el ICPARD núm. 14196

15 de mayo de 2026

Santo Domingo,  
República Dominicana

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Estados de situación financiera

Al 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	8, 12, 16	127,521,876	192,111,249
Cuentas por cobrar:			
Clientes	16	95,279,112	100,992,853
Ente relacionado	9	11,501,817	26,443,836
Otras		<u>1,229,939</u>	<u>639,522</u>
	16	108,010,868	128,076,211
Gastos pagados por anticipado		<u>7,483,569</u>	<u>4,794,462</u>
Total de activos corrientes		<u>243,016,313</u>	<u>324,981,922</u>
Total activos no corrientes - propiedades de inversión	10	<u>6,756,516,795</u>	<u>4,809,588,043</u>
Total de activos		<u><b>6,999,533,108</b></u>	<u><b>5,134,569,965</b></u>

(Continúa)

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

<u>Pasivos y patrimonio fideicomitado</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		19,448,021	15,234,318
Entes relacionados	9	5,045,923	14,140,069
Otras		<u>204,433</u>	<u>906,473</u>
Total cuentas por pagar	16	24,698,377	30,280,860
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	11, 16	<u>14,533,432</u>	<u>5,010,259</u>
Total de pasivos corrientes		<u>39,231,809</u>	<u>35,291,119</u>
Total pasivos no corrientes - depósitos recibidos de clientes			
	9, 10, 16	<u>50,731,103</u>	<u>48,139,072</u>
Total pasivos	12	<u>89,962,912</u>	<u>83,430,191</u>
Patrimonio fideicomitado:			
Aportes del fideicomitente	12	6,239,216,674	6,239,216,674
Beneficios (pérdidas) acumulados	12	<u>670,353,522</u>	<u>(1,188,076,900)</u>
Total patrimonio fideicomitado	12	<u>6,909,570,196</u>	<u>5,051,139,774</u>
Total pasivos y patrimonio fideicomitado		<u><b>6,999,533,108</b></u>	<u><b>5,134,569,965</b></u>

Las notas en las páginas 1 a 37 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos operacionales	9, 13	549,842,780	494,718,781
Otros ingresos	13	<u>1,675,814</u>	<u>194,383</u>
Total ingresos operacionales	13	551,518,594	494,913,164
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	1,946,928,752	(1,411,099,155)
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9, 15	45,480,630	37,916,014
Honorarios fiduciarios	15	15,860,000	15,600,000
Mantenimiento y reparación	10	38,804,070	39,263,389
Energía eléctrica	9	57,866,048	57,975,314
Servicios de seguridad		16,507,117	14,395,028
Servicios de limpieza		17,084,948	14,634,176
Combustibles y lubricantes		10,284,838	10,172,061
Seguros de propiedades	9	10,424,804	10,075,109
Publicidad y mercadeo		10,127,551	7,355,980
Descargo de cuentas por cobrar	16	225,390	-
Otros	14	<u>16,436,095</u>	<u>5,907,998</u>
Total gastos operacionales		<u>239,101,491</u>	<u>213,295,069</u>
Beneficio (pérdida) en operaciones		<u>2,259,345,855</u>	<u>(1,129,481,060)</u>
Ingresos (costos) financieros:			
Intereses ganados		1,053	751
Pérdida en cambio de moneda extranjera, neta		<u>(654,317)</u>	<u>(746,732)</u>
Costos financieros, neto		<u>(653,264)</u>	<u>(745,981)</u>
Beneficio (pérdida) neto		<u><b>2,258,692,591</b></u>	<u><b>(1,130,227,041)</b></u>

Las notas en las páginas 1 a 37 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Estados de cambios en el patrimonio atribuible al fideicomitente

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>Beneficios (pérdidas) acumulados</u>	<u>Patrimonio atribuible al fideicomitente</u>
Saldos al 1ro. de enero de 2024		6,220,687,198	98,461,780	6,319,148,978
Resultado integral del año - pérdida neta		-	(1,130,227,041)	(1,130,227,041)
Transacciones con el fideicomitente - dividendos declarados	9, 12	<u>18,529,476</u>	<u>(156,311,639)</u>	<u>(137,782,163)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2024		6,239,216,674	(1,188,076,900)	5,051,139,774
Resultado integral del año - beneficio neto		-	2,258,692,591	2,258,692,591
Transacciones con el fideicomitente - dividendos declarados	9, 12	<u>-</u>	<u>(400,262,169)</u>	<u>(400,262,169)</u>
Saldos al 31 de diciembre 2025		<u><b>6,239,216,674</b></u>	<u><b>670,353,522</b></u>	<u><b>6,909,570,196</b></u>

Las notas en las páginas 1 a 37 son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Beneficio (pérdida) neto		2,258,692,591	(1,130,227,041)
Ajustes por:			
Ingresos financieros		(1,053)	(751)
Descargo de cuentas por cobrar	16	225,390	-
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	<u>(1,946,928,752)</u>	<u>1,411,099,155</u>
		311,988,176	280,871,363
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(27,545,722)	55,261,453
Gastos pagados por anticipado		(2,689,107)	(4,794,462)
Cuentas por pagar		(50,432,760)	(10,240,582)
Depósitos recibidos de clientes		2,592,031	(1,198,520)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		<u>9,523,173</u>	<u>(14,483,653)</u>
		Efectivo neto generado por las actividades de operación	305,415,599
		243,435,791	305,415,599
Intereses cobrados		<u>1,053</u>	<u>751</u>
		Efectivo neto provisto por las actividades de operación	305,416,350
		<u>243,436,844</u>	<u>305,416,350</u>
Flujos de efectivo neto usado en las actividades de financiamiento - dividendos pagados	12	<u>(308,026,217)</u>	<u>(137,782,163)</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		(64,589,373)	167,634,187
Efectivo al inicio del año		<u>192,111,249</u>	<u>24,477,062</u>
Efectivo al final del año		<u><b>127,521,876</b></u>	<u><b>192,111,249</b></u>

Las notas en las páginas 1 a 37 son parte integral de estos estados financieros.

# FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR. NO. 02

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

## 1 Entidad que informa

El Fideicomiso de Oferta Pública de Valores Multiplaza FR. No. 02 (el Fideicomiso), se constituyó de conformidad con la Ley No. 189-11, que establece el marco legal para el desarrollo del mercado hipotecario de fideicomisos en la República Dominicana y el Decreto núm. 95-12 que establece el reglamento para regular los aspectos que en forma complementaria a la Ley 189-11 se requieren para el funcionamiento de la figura del fideicomiso en sus distintas modalidades. El Fideicomiso es de oferta pública de valores, el cual mantiene un patrimonio independiente al de Fiduciaria Reservas, S. A. (la Fiduciaria) y al de otros fideicomisos que esta administre o pueda administrar. El Fideicomiso fue aprobado por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana (SIMV) mediante la Resolución R-SIMV-2023-11 FOP de fecha 29 de marzo de 2023, modificada mediante la Resolución R-SIMV-2024-01- FOP de fecha 16 de enero de 2024, e inscrito en el Registro del Mercado de Valores y Productos ("el RMVP") bajo el registro núm. SIVFOP-010. El Fideicomiso fue constituido mediante un contrato suscrito en fecha 18 de agosto de 2023, entre Grupo Ramos, S. A. y Fiduciaria Reservas, S. A., en calidad de fideicomitente y fiduciario, respectivamente. Cada valor de fideicomiso de renta variable posee un valor nominal de mil pesos dominicanos (RD\$1,000). No obstante, el precio de colocación primaria fue establecido en ochocientos cuarenta y un pesos dominicanos (RD\$841) por cada valor de fideicomiso.

Las operaciones del Fideicomiso iniciaron con efectividad el 8 de septiembre de 2023, mediante los aportes realizados de forma irrevocable por el Grupo Ramos, S. A. como fideicomitente, las cuales constan de dos bienes inmuebles (plazas comerciales) destinados para el arrendamiento comercial por un valor de RD\$6,220,687,198.

La Fiduciaria tiene dentro de sus principales funciones llevar a cabo todos y cada uno de los actos necesarios para el funcionamiento efectivo del Fideicomiso, mantener la calidad de los inmuebles y realizar la contabilidad del Fideicomiso. En consecuencia, el Fideicomiso no tiene empleados.

Inversiones & Reservas, S.A. y Parallax Valores Puesto de Bolsa, S. A. - Puesto de Bolsa son las entidades que servirán de agentes de colocación cuya responsabilidad es asistir a la Fiduciaria en la colocación de los valores del Fideicomiso, ofrecer la venta de los valores del Fideicomiso a cualquier inversionista calificado y representar a la fiduciaria ante la entidad custodio de los valores del Fideicomiso y ante la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD).

Para cumplir con el objeto y fines del Fideicomiso, el fideicomitente transfirió y afectó de forma irrevocable los bienes y derechos por un plazo de 15 años, con la finalidad de que estos constituyan el patrimonio fideicomitado. Las plazas comerciales objeto de los servicios de administración se detallan a continuación:

- ♦ Multiplaza Higüey: Inmueble con una superficie de 40,906.18 metros cuadrados, ubicado en la calle José Audilio Santana en el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia.

## FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR. NO. 02

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 1 Entidad que informa (continuación)

- ◆ Multiplaza La Romana: Inmueble con una superficie de 24,851.94 metros cuadrados. Además, otro inmueble con una superficie de 29,795.09 metros cuadrados, ambos ubicados en el Municipio de La Romana, Provincia La Romana.

Para todos los fines del contrato de Fideicomiso y de los servicios de administración se considerarán parte de las plazas comerciales y por tanto se encontrarán sujetos a los servicios de administración, los inmuebles, todos los bienes muebles, inmuebles por destino, equipos y maquinarias, incluyendo equipos de aires acondicionados, generadores e infraestructuras eléctricas, estacionamientos, parquímetros, áreas exteriores y todos los activos propiedad del Fideicomiso que se encuentren ubicados en las plazas comerciales o que guarden relación directa con la operación de las mismas.

La Fiduciaria del Fideicomiso tiene sus oficinas administrativas en la Av. Roberto Pastoriza No. 358, Torre Roberto Pastoriza, piso 7, ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

### 2 Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

La emisión de los estados financieros fue aprobada por Fiduciaria Reservas, S. A. en su calidad de administradora del patrimonio del Fideicomiso, en fecha 15 de mayo de 2026.

Los estados financieros del Fideicomiso se preparan sobre la base de negocio en marcha, ya que la gerencia está satisfecha de que el Fideicomiso tiene recursos adecuados para continuar como negocio en marcha en el futuro previsible. Al realizar esta evaluación, la gerencia ha considerado varias informaciones, incluidas proyecciones de rentabilidad, requerimientos estatutarios de capital y necesidades de financiamiento, según se haya considerado relevante.

Un detalle de las principales políticas de contabilidad se describe en la nota 6.

### 3 Moneda funcional y de presentación

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

## FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR. NO. 02

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 4 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF 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 se revisan regularmente. El efecto de las revisiones de estimaciones se reconoce prospectivamente.

#### 4.1 Juicios

La información sobre los juicios realizados al aplicar políticas contables que tienen los efectos más significativos sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe más abajo.

##### 4.1.1 Arrendamientos

###### *Determinación del plazo del arrendamiento*

El Fideicomiso determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

Como arrendador, el Fideicomiso realiza acuerdos de arrendamientos que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones son generalmente ejercitables después de un período inicial de uno a dos años. En la fecha de inicio, el Fideicomiso determina si el arrendatario es razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento o no rescindir el arrendamiento. Para realizar este análisis el Fideicomiso toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los del mercado. En muchos casos el Fideicomiso no identifica evidencia suficiente para cumplir con el nivel requerido de certeza.

###### *Clasificación de las propiedades arrendadas - el Fideicomiso como arrendador*

El Fideicomiso ha realizado arrendamientos de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión.

## FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR. NO. 02

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### **4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)**

#### **4.1 Juicios (continuación)**

##### **4.1.1 Arrendamientos (continuación)**

El Fideicomiso ha determinado, con base en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, como el plazo del arrendamiento que no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento que no representan sustancialmente todo el valor razonable de la propiedad comercial, que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de estas propiedades de inversión y representa los contratos como arrendamientos operativos.

#### **4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos**

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos, al 31 de diciembre de 2025, que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos durante el próximo año se presenta en las siguientes notas:

- ◆ Nota 10 - Propiedades de inversión - determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.
- ◆ Nota 16 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales y alquileres diferidos: supuestos claves para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

#### **4.3 Medición de los valores razonables**

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

El Fideicomiso ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores de nivel 3.

Cuando se utiliza información de terceros para medir los valores razonables, tales como cotizaciones de agencias de corretaje o de servicios de valuación, el equipo de valuación revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes a la valuación. El equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de terceros para sustentar su conclusión de que las valuaciones cumplen los requerimientos de las prácticas contables descritas en la nota 6, así como sobre el nivel de la jerarquía de valor razonable donde deben clasificarse.

## FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR. NO. 02

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### **4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)**

#### **4.3 Medición de los valores razonables (continuación)**

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

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

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados, incluidos en el nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivado de los precios).

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

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo se pueden clasificar en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica, en su totalidad, en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de jerarquía del valor razonable al final del período en el que se informa que ocurrió el cambio.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período en el que ocurrió el cambio.

Las informaciones sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables se incluyen en las siguientes notas:

- ◆ Nota 10 - Propiedades de inversión.
- ◆ Nota 16 - Instrumentos financieros: Valores razonables y gestión de riesgos.

### **5 Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión que se miden a su valor razonable.

### **6 Políticas contables materiales**

El Fideicomiso ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros, excepto que se indique lo contrario.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6 Políticas contables materiales (continuación)**

**6.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a pesos dominicanos (RD\$) utilizando la tasa de cambio vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras, principalmente dólares estadounidenses (US\$), se convierten a pesos dominicanos (RD\$) utilizando la tasa de cambio vigente en el mercado en la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que están medidos al valor razonable en una moneda extranjera también se convierten a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte.

Las diferencias resultantes de la conversión de los activos y pasivos denominados en moneda extranjera se presentan como ganancia en cambio de moneda extranjera formando parte de los ingresos (costos) financieros, neto en los estados de resultados que se acompañan.

**6.2 Reconocimientos de ingresos**

*Ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión*

El Fideicomiso genera ingresos como arrendador en arrendamientos operativos, los cuales no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales de una propiedad de inversión.

Los ingresos provenientes de arrendamientos operativos de propiedades de inversión se reconocen sobre una base de línea recta durante el plazo del arrendamiento y son incluidos dentro de los ingresos por arrendamientos en los estados de resultados debido a su naturaleza operativa. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y organización de los arrendamientos operativos se reconocen como gastos a lo largo del plazo de arrendamiento sobre la misma base del ingreso por arrendamiento.

Los incentivos por arrendamientos que son pagados o serán pagados al arrendatario son deducidos de los pagos por arrendamiento. Sobre esta base, los incentivos por arrendamientos son reconocidos como una reducción del ingreso por arrendamiento sobre una base de línea recta durante el plazo de este. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del arrendamiento junto con cualquier plazo adicional para el cual el arrendatario tiene la opción de continuar el arrendamiento, donde al inicio del arrendamiento el Fideicomiso está razonablemente seguro de que el arrendatario ejercerá esa opción.

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

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6 Políticas contables materiales (continuación)**

**6.2 Reconocimientos de ingresos (continuación)**

El efectivo recibido como depósitos en arrendamientos es reconocido como depósitos recibidos de clientes hasta que este sea devuelto a los clientes.

*Ingresos por mantenimiento y otros*

Los ingresos por mantenimientos, espacios publicitarios y otros son facturados acorde con la tarifa establecida por metros cuadrado del local alquilado se reconocen por el método de lo devengado.

*Venta de energía eléctrica*

Los ingresos procedentes de la venta de energía eléctrica se reconocen mensualmente por el método de lo devengado, en función de la energía servida.

**6.3 Ingresos y costos financieros**

Los ingresos y costos financieros presentados en el estado de resultados comprenden los intereses sobre los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado y calculados sobre la base del interés efectivo.

La tasa de interés efectiva es calculada en el reconocimiento inicial de un instrumento financiero y se define como la tasa que descuenta exactamente todos los flujos de efectivo estimados futuros que se van a pagar o recibir durante la vida esperada del instrumento financiero al:

- ◆ Valor en libros del activo financiero.
- ◆ Costo amortizado de un pasivo financiero.

Al calcular los ingresos y gastos por intereses se aplica la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo; sin embargo, para los activos financieros que han tenido deterioro crediticio, posterior al reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si el activo ya no tiene problemas crediticios, el cálculo de los ingresos por intereses vuelve a la base bruta.

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fideicomiso y que los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad.

Las ganancias y pérdidas en cambio de monedas extranjeras son presentadas compensando los montos correspondientes como ingresos o costos financieros, dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida neta.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6 Políticas contables materiales (continuación)**

**6.4 Gastos operacionales**

Los gastos operacionales se reconocen bajo el método de lo devengado en los resultados de cada período en el que se incurren, utilizando la clasificación basada en la naturaleza de los gastos dentro del Fideicomiso.

**6.5 Gastos por comisiones**

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que los servicios de administración son recibidos.

**6.6 Impuesto sobre la renta**

En cumplimiento con la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en República Dominicana, la figura del Fideicomiso se encuentra exenta del pago de todo impuesto, derechos, tasas, etc., para su constitución, modificación, revocación o extensión, como también, se encuentran exentas las rentas obtenidas por la explotación o disposición del patrimonio fideicomitado, incluyendo los ingresos derivados de la venta ulterior de los bienes fideicomitados, o las rentas y utilidades que resulten de los mismos, están exentas de todo impuesto o carga directa, incluyendo cualquier impuesto sobre la renta. No obstante, el Fideicomiso debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada de impuestos para fines informativo. Sin embargo, las entidades fiduciarias en nombre de los fideicomisos deberán retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo de impuesto sobre la renta, el 10 % de los beneficios pagados o acreditados a los beneficiarios y fideicomisarios, personas físicas o jurídicas.

Adicionalmente, la transferencia de los bienes del fideicomitente a un fideicomiso no está sujeta al pago de ganancia de capital al momento del aporte. No obstante, los fideicomisos están sujetos al pago de ganancia de capital cuando transfieran activos de capital a un tercero, excepto los fideicomisos de oferta pública, garantía de oferta pública y viviendas de bajo costo.

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

## FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR. NO. 02

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### **6 Políticas contables materiales (continuación)**

#### **6.7 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción y posteriormente al valor razonable con cambios en resultados. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo se reconocen como gastos en el año en que incurren.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable, el cual refleja las condiciones de mercado del activo a las fechas de los estados de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando estas queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del año en que ocurren.

#### **6.8 Instrumentos financieros**

##### **6.8.1 Reconocimiento y medición inicial**

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

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

##### **6.8.2 Clasificación y medición posterior**

###### ***Activos financieros***

En el reconocimiento inicial un activo financiero se clasifica como costo amortizado; al 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.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6 Políticas contables materiales (continuación)**

**6.8 Instrumentos financieros (continuación)**

**6.8.2 Clasificación y medición posterior (continuación)**

***Activos financieros (continuación)***

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

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las condiciones siguientes y no está medido al 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 fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral, si cumple con las condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

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

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

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, tal como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6 Políticas contables materiales (continuación)**

**6.8 Instrumentos financieros (continuación)**

**6.8.2 Clasificación y medición posterior (continuación)**

***Activos financieros - evaluación del modelo de negocio***

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

- ◆ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.

Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y se informa a la administración del Fideicomiso.

- ◆ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo) y cómo se gestionan esos riesgos.
- ◆ Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).
- ◆ 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 de los activos del Fideicomiso.

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

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6 Políticas contables materiales (continuación)**

**6.8 Instrumentos financieros (continuación)**

**6.8.2 Clasificación y medición posterior (continuación)**

***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 ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de beneficio.

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

- ◆ Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- ◆ Términos que podrían ajustar la tasa del cupón contractual, incluyendo las características de tasa variable.
- ◆ Características de pago anticipado y prórroga.
- ◆ Términos que limitan el derecho al Fideicomiso de los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo: características sin recursos).

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, el cual puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada, se considera consistente con este criterio, si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6 Políticas contables materiales (continuación)**

**6.8 Instrumentos financieros (continuación)**

**6.8.2 Clasificación y medición posterior (continuación)**

***Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas***

***Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados***

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los 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 las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

***Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral***

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses es calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconoce en resultados. Cualquier otra ganancia o pérdida neta en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

***Inversiones de patrimonio a 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 claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifica en resultados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no mantiene este tipo de instrumentos.

***Pasivos financieros - 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.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6 Políticas contables materiales (continuación)**

**6.8 Instrumentos financieros (continuación)**

**6.8.2 Clasificación y medición posterior (continuación)**

***Pasivos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas (continuación)***

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.

**6.8.3 Baja en cuentas**

*Activos financieros*

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir de 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.

En la baja en cuentas de un activo financiero se reconoce la diferencia entre el importe en libros del activo (o el valor en libros asignado a la parte del activo que se da de baja en cuentas) y la contraprestación recibida (incluido cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier nuevo pasivo asumido) en ganancias o pérdidas. Cualquier interés en dichos activos financieros transferidos, que sea creado o retenido por el Fideicomiso, se reconoce como un activo o pasivo separado.

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

*Pasivos financieros*

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

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6 Políticas contables materiales (continuación)**

**6.8 Instrumentos financieros (continuación)**

**6.8.3 Baja en cuentas (continuación)**

*Pasivos financieros (continuación)*

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

*Compensación*

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

**6.8.4 Pasivos financieros no derivados - medición**

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

Los otros pasivos derivados mantenidos por el Fideicomiso corresponden a las cuentas por pagar.

**6.8.4.1 Depósitos recibidos de clientes**

Los depósitos recibidos de clientes por arrendamientos son reconocidos inicialmente a su valor razonable, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

**6.9 Patrimonio atribuible al fideicomitente**

**6.9.1 Valores del Fideicomiso**

Los valores del Fideicomiso son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevos valores del Fideicomiso se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

## FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR. NO. 02

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 6 Políticas contables materiales (continuación)

#### 6.9 Patrimonio atribuible al fideicomitente (continuación)

##### 6.9.2 Distribución de rendimientos

El Fideicomiso distribuye sus beneficios al fideicomitente en calidad de beneficiario partiendo del 80 % de los rendimientos generados a partir de marzo de 2024. Una vez se realice la emisión de valores y se alcance el objetivo mínimo de colocación, correspondiente al cien por ciento (100%) del programa de emisión, los beneficios del Fideicomiso serán distribuidos entre los tenedores de los valores, conforme a lo establecido el Prospecto de Emisión.

#### 6.10 Deterioro del valor

##### 6.10.1 Activos financieros no derivados

###### *Instrumentos financieros y activos del contrato*

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

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

El Fideicomiso mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto cuando se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses:

- ◆ Instrumentos de deuda que se determinan que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.
- ◆ Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo de crédito (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones del valor por cuentas por cobrar comerciales y alquileres diferidos siempre se miden a un importe igual de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

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

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**6 Políticas contables materiales (continuación)**

**6.10 Deterioro del valor (continuación)**

**6.10.1 Activos financieros no derivados (continuación)**

*Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)*

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- ◆ No es probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito, en su totalidad, sin un recurso de acciones, tales como ejecutar una garantía (si existe alguna).
- ◆ El activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

El Fideicomiso considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo de crédito bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

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

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el cual el Fideicomiso está expuesto 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 las insuficiencias de efectivo adeudado, es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir. Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

## FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR. NO. 02

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 6 Políticas contables materiales (continuación)

#### 6.10 Deterioro del valor (continuación)

##### 6.10.2 Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

- ◆ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ◆ Incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- ◆ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fideicomiso en términos que esta no consideraría de otra manera.
- ◆ Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ◆ La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión debido a dificultades financieras.

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

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

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

#### ***Castigo***

El importe en libros brutos de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte de este. Para los clientes individuales, el Fideicomiso tiene una política de castigar el valor en libros brutos cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 365 días basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fideicomiso no espera una recuperación significativa de la cantidad cancelada. Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para realizar los procedimientos del Fideicomiso para la recuperación de los montos adeudados.

## FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR. NO. 02

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### **6 Políticas contables materiales (continuación)**

#### **6.11 Provisiones**

Se reconoce una provisión si, como resultado de un suceso pasado, el Fideicomiso tiene una obligación presente, legal o implícita de la que puede hacerse un estimado fiable y es probable que para cancelarla requiera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

#### **6.12 Arrendamientos**

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento en la NIIF 16.

##### *i. El Fideicomiso como arrendador*

Al inicio o al modificar un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fideicomiso asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos. Cuando el Fideicomiso actúa como arrendador determina al inicio si cada arrendamiento es financiero u operativo

Para clasificar cada arrendamiento, el Fideicomiso realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas relacionados con la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero, si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación el Fideicomiso considera ciertos indicadores, como si el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

El Fideicomiso reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos operacionales.

#### **6.13 Medición de valor razonable**

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

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

## FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES MULTIPLAZA FR. NO. 02

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

### 6 Políticas contables materiales (continuación)

#### 6.13 Medición de valor razonable (continuación)

Cuando está disponible, el Fideicomiso mide el valor razonable de un instrumento financiero utilizando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento financiero. Un mercado se considera activo si las transacciones para activos y pasivos ocurren con la suficiente frecuencia y volumen para proveer información de precios sobre una base continua. Si no hay precios cotizados en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración seleccionada incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en consideración al ponerle precio a la transacción.

Cuando un activo o un pasivo medidos al valor razonable tienen un precio de oferta y un precio de demanda, el Fideicomiso mide los activos y posiciones largas al precio de oferta, y los pasivos y posiciones cortas al precio de demanda.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Cuando el Fideicomiso determina que el valor razonable en el reconociendo inicial es diferente del precio de transacción y este es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico, o bien, determinado con base en una técnica de valoración para la cual ningún dato de entrada no observable se considera insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado por la diferencia entre el valor razonable en el reconociendo inicial y el precio de transacción.

Posteriormente, la diferencia se reconoce en los resultados utilizando una base apropiada y durante el plazo del instrumento, pero no después que la valuación esté totalmente soportada por data observable en el mercado o la transacción esté cerrada.

### 7 Normas emitidas, pero aún no efectivas

#### 7.1 Normas contables emitidas, pero aún no efectivas

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:

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**7 Normas emitidas, pero aún no efectivas (continuación)**

**7.1 Normas contables emitidas, pero aún no efectivas (continuación)**

***A. NIIF 18 Presentación y revelación en los estados financieros (continuación)***

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

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

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***

Las siguientes nuevas normas o enmiendas a normas contables no se espera que tengan un efecto material en los estados financieros del Fideicomiso:

- ◆ Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas - información a revelar (NIIF 19).
- ◆ Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7).
- ◆ Contratos que hacen referencia a electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7).

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

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**7 Normas emitidas, pero aún no efectivas (continuación)**

**7.2 Enmiendas a normas con efectividad al 1ro. de enero de 2025**

- ◆ Falta de intercambiabilidad (enmienda a la NIC 21)

La adopción de esta enmienda a normas no tuvo efectos sobre los estados financieros del Fideicomiso.

**8 Efectivo**

Un resumen del efectivo al 31 de diciembre 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo en cuentas:		
Corrientes	127,226,495	191,900,389
Ahorros	<u>295,381</u>	<u>210,860</u>
	<u><b>127,521,876</b></u>	<u><b>192,111,249</b></u>

**9 Saldos y transacciones con ente relacionado**

El Fideicomiso realiza transacciones y mantiene saldos con ente relacionado, principalmente por comisiones por administración y participación en su patrimonio, según se resume a continuación:

Saldos:

Un resumen de los saldos mantenidos por el Fideicomiso con ente relacionado al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>			<u>2024</u>		
	Cuentas por <u>cobrar (a)</u>	Cuentas por <u>pagar (b)</u>	Depósitos recibidos <u>de clientes (c)</u>	Cuentas por <u>cobrar (a)</u>	Cuentas por <u>pagar (b)</u>	Depósitos recibidos <u>de clientes (c)</u>
Fideicomitente - Grupo Ramos, S. A.	<u>11,501,817</u>	<u>5,045,923</u>	<u>12,741,777</u>	<u>26,443,836</u>	<u>14,140,069</u>	<u>12,741,777</u>

Los saldos del Fideicomiso con ente relacionado no están garantizados y son pagaderos a demanda. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso no ha reconocido pérdidas por deterioro en cuentas por cobrar a entes relacionados.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**9 Saldos y transacciones con ente relacionado (continuación)**

Transacciones:

Un resumen de las transacciones realizadas por el Fideicomiso con entes relacionados durante período terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

<b>2025</b>	<u>Ingresos (a)</u>	<u>Gastos (b)</u>	<u>Dividendos declarados (d)</u>
Fideicomitente - Grupo Ramos, S. A.	<u>141,567,879</u>	<u>92,631,099</u>	<u>400,262,169</u>
<b>2024</b>			
Fideicomitente - Grupo Ramos, S. A.	<u>107,119,830</u>	<u>87,899,607</u>	<u>156,311,639</u>

(a) Corresponden a los servicios de arrendamientos brindados.

(b) Corresponden a gastos de administración de las multiplazas, energía eléctrica, seguros y otros servicios recibidos.

(c) Corresponden al efectivo recibido como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados.

(d) Corresponde a los dividendos declarados a favor del fideicomitente.

**10 Propiedades de inversión**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades de inversión mantenidas por el Fideicomiso corresponden a dos bienes inmuebles destinados al arrendamiento para fines comerciales. Estas propiedades están compuestas por dos multiplazas localizadas en las ciudades de Higüey y La Romana, con una superficie de 11,643 y 22,595 metros cuadrados, respectivamente, ubicados en la República Dominicana por un monto de RD\$6,756,516,795 y RD\$4,809,588,043, respectivamente. Estos inmuebles se encuentran arrendados bajo esquemas de arrendamientos operativos.

Conciliación de los saldos

Un resumen del movimiento de las propiedades de inversión durante los años y el período terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldos al inicio	4,809,588,043	6,220,687,198
Cambios en el valor razonable	<u>1,946,928,752</u>	<u>(1,411,099,155)</u>
Saldos al final del período	<u>6,756,516,795</u>	<u>4,809,588,043</u>

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**10 Propiedades de inversión (continuación)**

Las propiedades de inversión están arrendadas bajo la modalidad de arrendamientos operativos, ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes de la propiedad de los activos. Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos es como sigue:

- ◆ Los arrendamientos son por períodos de tiempo originales que oscilan entre 1 y 15 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha.
- ◆ Los pagos por arrendamiento aumentan anual y bianualmente en porcentajes específicos establecidos para cada contrato, los cuales son pagaderos los días 25 de cada mes. En el caso de ciertos arrendamientos se establecen aumentos anuales basados en porcentajes fijos que oscilan entre 3 % y 5 % más el índice de precios del consumidor (IPC) de los Estados Unidos de América.
- ◆ Los arrendatarios no tienen el derecho de cancelar el arrendamiento durante el primer año de vigencia del contrato y, en caso de hacerlo, deberá pagar por el año de alquiler y no serán reembolsados los depósitos dados en garantía más cualquier suma adeudada o que esté pendiente de pago. Posteriormente, podrá cancelarlo unilateralmente mediante notificación con un período de antelación de 90 días sin penalidad para el mismo.

Los valores futuros mínimos que se esperan cobrar bajo los términos de estos arrendamientos a partir del 31 de diciembre de 2025 son como sigue:

A un año	93,961,640
De dos a cinco años	400,786,489
Mayor a cinco años	<u>529,599,927</u>
	<b><u>1,024,348,056</u></b>

**Importes reconocidos en el resultado del período**

Los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se reconocen en los estados de resultados. Durante los años terminados 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso reconoció resultados por este concepto por un valor de RD\$1,946,928,752 y RD\$1,411,099,155, respectivamente, las cuales se presentan como tal en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión por RD\$415,995,583 y RD\$369,674,657, respectivamente (véase nota 13), los cuales se encuentran presentados como ingresos operacionales en los estados de resultados de esos períodos que se acompañan.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**10 Propiedades de inversión (continuación)**

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso reconoció gastos por concepto de mantenimiento y reparaciones de las propiedades de inversión por RD\$38,804,070 y RD\$39,263,389, respectivamente, los cuales se encuentran presentados como parte de los gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

*Medición de los valores razonables*

*i. Jerarquía del valor razonable*

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por expertos externos independientes, con una capacidad profesional reconocida y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración, con base de los flujos de caja descontados.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable de nivel 3 por los datos de entradas no observables utilizados.

*ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos*

La siguiente tabla muestra las técnicas de valoración usadas para medir los valores razonables del nivel 3 de las propiedades de inversión, así como también, las variables no observables significativas usadas:

<u>Técnica de valoración</u>	<u>Datos de entrada no observables significativos</u>	<u>Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y medición del valor razonable</u>
<p><u>Enfoque de ingresos o rentas:</u></p> <p>El modelo de valorización considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por las propiedades, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento y otros costos no pagados por los arrendatarios.</p> <p>Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. La estimación de la tasa de descuento considera, entre otros factores, la calidad de un edificio y su ubicación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Incremento anual de la renta entre 3 y 5 % para ambos años.</li> <li>◆ Tasa de desocupación de 6.26 % (2024: 5.78 %).</li> <li>◆ Tasa de ocupación de 93.74 % (2024: 94.22 %)</li> <li>◆ Tasa de descuento de 14.71 % (2024: 15.61 %).</li> <li>◆ Tasa de crecimiento de perpetuidad 6.45 % para ambos años.</li> </ul>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).</li> <li>◆ Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos).</li> <li>◆ La tasa de ocupación fuera mayor (menor).</li> <li>◆ La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).</li> <li>◆ La tasa de crecimiento de perpetuidad fuera mayor (menor)</li> </ul>

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**10 Propiedades de inversión (continuación)**

***Depósitos recibidos de clientes***

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los depósitos recibidos de clientes como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados ascienden a RD\$50,731,103 y RD\$48,139,072, respectivamente, los cuales les serán reembolsados al término del contrato. Estos depósitos están amparados por contratos de alquiler que especifican los locales arrendados, forma de pago y las fechas estimadas de entrega, y se presentan como tal en los estados de situación financiera a esas fechas que se acompañan.

**11 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>
Impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios por pagar	11,734,157	4,395,213
Honorarios por pagar	2,120,386	609,866
Impuesto de residuos sólidos	675,000	-
Otros	<u>3,889</u>	<u>5,180</u>
	<u><b>14,533,432</b></u>	<u><b>5,010,259</b></u>

**12 Patrimonio fideicomitado**

**12.1 Aportes del fideicomitente**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los aportes realizados por el fideicomitente ascienden a RD\$6,239,216,674, respectivamente, de los cuales RD\$6,220,687,198 corresponden a la transferencia inicial de los activos y derecho de propiedades sobre estos al Fideicomiso, y un monto de RD\$18,529,476, neto de impuesto, que corresponden a capitalización de beneficios hasta la fecha de estos estados financieros.

**12.2 Dividendos distribuidos**

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, fueron declarados dividendos por un monto de RD\$400,262,169 y RD\$156,311,639, respectivamente, de los cuales, en el 2025, un monto de RD\$308,026,217 fue pagado en efectivo y el resto por un monto de RD\$92,235,952 fue compensado neto de las cuentas por cobrar y por pagar al Fideicomitente, en el 2024 se capitalizó un monto de RD\$18,529,476, netos de impuestos y el resto por un monto de RD\$137,782,163 fue pagado en efectivo.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**12 Patrimonio fideicomitado (continuación)**

**12.3 Administración de patrimonio del fideicomitente**

La política del Fideicomiso es mantener una base de capital sólida como una manera de conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado y adicionalmente sustentar el desarrollo futuro del negocio. La gerencia monitorea el retorno de capital y el nivel de dividendos pagados al Fideicomitente.

La gerencia intenta mantener un equilibrio entre los retornos más altos que pueden obtenerse con mayores niveles de crédito y las ventajas y la seguridad entregadas por una posición de capital sólida. El patrimonio del Fideicomiso está compuesto por los aportes y las (pérdidas) beneficios acumulados.

Un resumen del índice de (efectivo neto) o deuda neta del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Total de pasivos	89,962,912	83,430,191
Menos - efectivo	<u>(127,521,876)</u>	<u>(192,111,249)</u>
Efectivo neto	(37,558,964)	(108,681,058)
Patrimonio	<u>6,909,570,196</u>	<u>5,051,139,774</u>
Índice efectivo neto	<u><b>(0.54)</b></u>	<u><b>(2.15)</b></u>

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los resultados del período y el patrimonio incluyen ajustes no monetarios surgidos por la valoración realizada por expertos externos a las propiedades de inversión. Estos ajustes surgen principalmente por cambios en el entorno macroeconómico y por la tasa de ocupación, que impactan las variables utilizadas en la determinación de valor razonable, tales como; las tasas de descuentos utilizadas, entre otros, (ver nota 10). Siguiendo las normas de contabilidad aplicables, estos efectos se reconocen en los resultados del período. Por su naturaleza estos ajustes son no monetarios, lo cual origina que, aunque los mismos aumenten o disminuyan los beneficios del período y el patrimonio, no tienen ningún efecto sobre los dividendos que se pagan a los Fideicomitentes actuales y futuros.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**13 Ingresos operacionales**

El Fideicomiso genera ingresos, principalmente, a partir de los servicios de arrendamientos de locales comerciales, mantenimiento, publicidad en espacios, energía eléctrica y alquiler de uso de almacén.

Un resumen de los ingresos operacionales durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Arrendamientos	415,995,583	369,674,657
Mantenimiento	67,545,349	67,543,947
Energía eléctrica	49,440,080	45,118,120
Espacios publicitarios	13,939,692	10,299,158
Uso de almacén	<u>2,922,076</u>	<u>2,082,899</u>
	549,842,780	494,718,781
Otros	<u>1,675,814</u>	<u>194,383</u>
	<b><u>551,518,594</u></b>	<b><u>494,913,164</u></b>

**14 Otros gastos operacionales**

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Servicios de agua	2,972,485	2,747,990
Honorarios profesionales	8,165,594	1,217,370
Impuesto de residuos sólidos	675,000	-
Servicios de basura	1,758,800	1,016,944
Cargos bancarios e impuestos	911,070	587,396
Otros	<u>1,953,146</u>	<u>338,298</u>
	<b><u>16,436,095</u></b>	<b><u>5,907,998</u></b>

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**15 Compromisos**

Un resumen de los compromisos del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

- ◆ El Fideicomiso paga a Fiduciaria Reservas, S. A. una comisión mensual por servicios fiduciarios ascendente a RD\$1,536,990 y RD\$1,463,800, respectivamente incluyendo el ITBIS. Este monto contempla un ajuste anual de 5 % desde el segundo año hasta el cuarto año de operación, y a partir del quinto año de operación, la comisión será ajustada anualmente con base en el índice de precios del consumidor (IPC) publicada por el Banco Central de la República Dominicana, no debiendo ser este ajuste menor a un 5 %, sin embargo, el ajuste no podrá ser mayor al 5 % si el crecimiento de los flujos de caja del Fideicomiso fuera menor a la inflación. El plazo será vigente desde la firma del contrato hasta la finalización del fideicomiso, con modificaciones futuras acordadas entre las partes.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso reconoció gastos por este concepto por RD\$15,860,000 y RD\$15,600,000, respectivamente, los cuales se presentan como tal en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

- ◆ En fecha 25 de julio de 2025, el Fideicomiso suscribió un contrato con Grupo Ramos, S. A., mediante el cual dicha entidad asume la administración integral de las dos plazas comerciales propiedad del Fideicomiso, incluyendo la prestación de servicios operativos, administrativos, comerciales y de mantenimiento relacionados con dichos inmuebles.

Conforme a los términos establecidos en el contrato, el Fideicomiso mantiene el compromiso de realizar pagos por administración ascendentes a US\$530,817 anuales, más la recuperación por los servicios prestados, los cuales serán pagados de manera mensual. El contrato permanecerá vigente mientras las plazas comerciales objeto de administración continúen siendo propiedad del Fideicomiso. Asimismo, los honorarios pactados podrán ser revisados anualmente con el propósito de compensar los efectos inflacionarios sobre los costos asociados a la prestación de los servicios. Dicho ajuste corresponderá al mayor valor entre la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) aplicable o un incremento fijo del tres por ciento (3 %) anual.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso reconoció gastos por este concepto por RD\$45,480,630 y RD\$37,916,014, respectivamente, los cuales se presentan como tal en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos**

**16.1 Clasificaciones contables y valores razonables**

Un resumen de los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, los cuales incluyen 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 son como sigue:

	Importe en libros			Total	Valor razonable
	Activos financieros al costo amortizado	Designado al valor razonable	Otros pasivos financieros		Nivel 3
<b>2025</b>					
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Efectivo	127,521,876	-	-	127,521,876	127,521,876
Cuentas por cobrar	<u>108,010,868</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>108,010,868</u>	108,010,868
	<b><u>235,532,744</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>235,532,744</u></b>	
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable:</b>					
Cuentas por pagar	-	-	24,698,377	24,698,377	24,698,377
Depósitos recibidos de clientes	-	-	50,731,103	50,731,103	56,612,110
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,120,386</u>	<u>2,120,386</u>	2,120,386
	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>77,549,866</u></b>	<b><u>77,549,866</u></b>	
<b>2024</b>					
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Efectivo	192,111,249	-	-	192,111,249	192,111,249
Cuentas por cobrar	<u>128,076,211</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128,076,211</u>	128,076,211
	<b><u>320,187,460</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>320,187,460</u></b>	
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable:</b>					
Cuentas por pagar	-	-	30,280,860	30,280,860	30,280,860
Depósitos recibidos de clientes	-	-	48,139,072	48,139,072	38,322,241
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>609,866</u>	<u>609,866</u>	609,866
	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>79,029,798</u></b>	<b><u>79,029,798</u></b>	

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar y ciertas partidas de acumulaciones por pagar y otros pasivos fue el nivel 3, el cual se basó en los flujos de efectivo y resultaron similares a los importes en libros debido al corto período en que los instrumentos financieros son cobrados y pagados.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**16.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)**

El nivel en la jerarquía de los valores razonables de los depósitos recibidos de clientes fue el nivel 3, estimados con base en el descuento de las salidas de efectivo futuro, utilizando la tasa de interés nominal activa promedio ponderada preferencial de los bancos múltiples de la República Dominicana que están dispuestos a prestarle a clientes de bajo riesgo, las cuales fueron de 11.59 % y 11.42 %, para los años 2025 y 2024, respectivamente.

**16.2 Gestión de riesgo financiero**

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

- ◆ Riesgo de crédito
- ◆ Riesgo de liquidez
- ◆ Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, políticas y procesos para medir y gestionar los riesgos y la administración del capital por parte del Fideicomiso.

**16.2.1 Marco de gestión de riesgos**

El objetivo del Fideicomiso es el de administrar y gestionar los activos inmobiliarios y demás bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso, los cuales servirán de respaldo a las emisiones que serán realizadas por la Fiduciaria con cargo al Fideicomiso bajo el Programa de Emisiones.

La calificación de riesgos asignada al Fideicomiso responde a la determinación y gestión de riesgos de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios, unido a un administrador con profundo conocimiento de los activos, un historial positivo y una cartera de activos que se encuentran generando flujos operacionales mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad. La calificación considera una baja diversificación por arrendatarios y geográfica, lo cual se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos. Por otra parte, el análisis considera como un factor positivo la presencia de un marco legal completo que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las sociedades fiduciarias y los fideicomisos de oferta pública.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**16.2 Gestión de riesgo financiero (continuación)**

**16.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)**

El Fideicomiso está conformado por bienes raíces destinados a alquiler comercial. Los bienes raíces que forman las propiedades de inversión del Fideicomiso se encuentran ubicados en Higüey y La Romana, República Dominicana.

Las políticas de gestión de riesgos del Fideicomiso son establecidas con el objetivo de identificar y analizar los riesgos enfrentados, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgos a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Fideicomiso.

La gerencia de la Fiduciaria es responsable por establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgo del Fideicomiso y por el desarrollo y monitoreo de las políticas de gestión de riesgo del Fideicomiso.

**16.3 Riesgo de crédito**

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. El riesgo de crédito y el riesgo de no pago por parte de un emisor de un instrumento en los que invierta el Fideicomiso, se gestionan manteniendo un seguimiento continuo a las calificaciones de riesgos, tanto de los emisores como de las emisiones.

Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo	127,521,876	192,111,249
Cuentas por cobrar	<u>108,010,868</u>	<u>128,076,211</u>
	<u><b>235,532,744</b></u>	<u><b>320,187,460</b></u>

La política del Fideicomiso con respecto al riesgo de crédito es minimizar su exposición a contrapartes con un riesgo de incumplimiento más alto, al tratar solo con las contrapartes que cumplen con los estándares de crédito establecidos en las políticas del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**16.3 Riesgo de crédito (continuación)**

El riesgo de crédito es supervisado mensualmente por el Comité de Inversiones de la Fiduciaria de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes. Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con la política de inversión o los lineamientos del Fideicomiso, entonces el Comité de Inversiones de la Fiduciaria está obligado a reequilibrar la cartera.

***Efectivo***

El deterioro del efectivo ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Fideicomiso considera que su efectivo tiene un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes; consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas por considerarse inmatrimales.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fideicomiso mantiene efectivo en bancos por RD\$127,521,876 y RD\$192,111,249, respectivamente. El efectivo es mantenido en bancos e instituciones financieras que están calificadas en el rango AA, según la agencia calificadora Feller Rate.

El Fideicomiso supervisa los cambios en el riesgo de crédito en estas exposiciones mediante el seguimiento de las calificaciones crediticias externas publicadas de las contrapartes. Para determinar si las calificaciones publicadas permanecen actualizadas y evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en la fecha de presentación que no se ha reflejado en las calificaciones publicadas; el Fideicomiso complementa esto revisando los cambios en los rendimientos cuando están disponibles, junto con la prensa disponible y la información reglamentaria sobre las contrapartes.

***Cuentas por cobrar***

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente y ente relacionado. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago de la industria y el país en los que opera el cliente, para obtener un detalle de la concentración de los ingresos de actividades ordinarias.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, todas las cuentas por cobrar comerciales del Fideicomiso corresponden a clientes locales por arrendamiento de los bienes inmuebles.

**Evaluación de pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024**

El Fideicomiso usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas de las cuentas por cobrar clientes.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**16.3 Riesgo de crédito (continuación)**

***Cuentas por cobrar (continuación)***

Las tasas de pérdida se calculan usando un método de 'tasa móvil' basado en la probabilidad de que una cuenta por cobrar clientes avance por sucesivas etapas de mora hasta su castigo. Basado en su historial crediticio, la gerencia considera que las cuentas por cobrar comerciales de sus clientes en diferentes zonas geográficas, así como todos los productos, están expuestas al mismo riesgo de crédito.

Un resumen sobre de la exposición al riesgo de crédito para las cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Corriente (no vencido)	7,522,666	4,679,410
1-29 días	13,589,421	18,194,997
30-59 días	9,661,830	11,794,881
60-89 días	7,035,329	15,053,595
90-119 días	7,926,356	10,876,945
Más de 120 días	<u>49,543,510</u>	<u>40,393,025</u>
	<u><b>95,279,112</b></u>	<u><b>100,992,853</b></u>

Las tasas de pérdida se basan en la experiencia de pérdida crediticia real del último año. Estas tasas son multiplicadas por factores en escala para reflejar las diferencias entre las condiciones económicas durante el período en el que se han reunido los datos históricos, las condiciones actuales y la visión del Fideicomiso de las condiciones económicas durante la vida de las cuentas por cobrar. Los factores escala se basan en las tasas reales del crecimiento del producto interno bruto de la República Dominicana.

Durante el año 2025 el Fideicomiso reconoció descargo de cuentas por cobrar por RD\$225,390, el cual se presentan como tal en el renglón de gastos operacionales en el estado de resultados de ese año que se acompaña. El Fideicomiso no reconoció pérdida por deterioro por las demás cuentas por cobrar debido a que los efectos son inmateriales en el contexto general de los estados financieros.

**16.4 Riesgo de liquidez**

Es el riesgo de que el Fideicomiso no cumpla con sus obligaciones financieras conforme su vencimiento. La política del Fideicomiso para la administración del riesgo de liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**16.4 Riesgo de liquidez (continuación)**

El Fideicomiso monitorea los requerimientos de flujos de efectivo para optimizar el retorno. Generalmente, el Fideicomiso tiene suficientes fondos para cumplir con los gastos operacionales; esto excluye el impacto potencial de circunstancias extremas que no pueden ser predecibles razonablemente, tales como desastres naturales.

El riesgo de liquidez del Fideicomiso es administrado diariamente por el Comité de Inversiones de la Fiduciaria de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes.

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros, los cuales incluyen el pago del interés y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación de pago, son como sigue:

	Importe <u>en libros</u>	Flujo de efectivo <u>contractual</u>	6 meses o menos	6-12 meses	Más de un año
<b>2025</b>					
Cuentas por pagar	24,698,377	(24,698,377)	(24,698,377)	-	-
Depósitos recibidos de clientes	50,731,103	(50,731,103)	-	-	(50,731,103)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>2,120,386</u>	<u>(2,120,386)</u>	<u>(2,120,386)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b><u>77,549,866</u></b>	<b><u>(77,549,866)</u></b>	<b><u>(26,818,763)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(50,731,103)</u></b>
<b>2024</b>					
Cuentas por pagar	30,280,860	(30,280,860)	(30,280,860)	-	-
Depósitos recibidos de clientes	48,139,072	(48,139,072)	(2,450,661)	(15,451,738)	(30,236,673)
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	<u>609,866</u>	<u>(609,866)</u>	<u>(609,866)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b><u>79,029,798</u></b>	<b><u>(79,029,798)</u></b>	<b><u>(33,341,387)</u></b>	<b><u>(15,451,738)</u></b>	<b><u>(30,236,673)</u></b>

**16.5 Riesgo de mercado**

Es el riesgo de cambios en los precios en el mercado, tales como tasas de cambio de moneda extranjera y tasas de interés que pueden afectar los ingresos de Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que este posea. El objetivo de administrar el riesgo de mercado es manejar y controlar las exposiciones al riesgo de mercado dentro de parámetros aceptables mientras se optimiza el retorno del riesgo.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**16.5 Riesgo de mercado (continuación)**

El riesgo de mercado del Fideicomiso es administrado diariamente por el Comité de Inversiones de la Fiduciaria de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes.

*Exposición al riesgo cambiario*

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el riesgo al cual está expuesto el Fideicomiso en el tipo de cambio de moneda extranjera es como sigue:

	2025		2024	
	US\$	RD\$	US\$	RD\$
Efectivo	4,666	295,374	3,439	210,886
Cuentas por cobrar	9,740	616,576	9,765	598,809
Cuentas por pagar	(23,769)	(1,504,661)	(59,998)	(3,679,197)
Depósitos recibidos de clientes	<u>(220,384)</u>	<u>(13,951,079)</u>	<u>(223,984)</u>	<u>(13,735,147)</u>
<b>Exposición en los estados de situación financiera</b>	<b><u>(229,747)</u></b>	<b><u>(14,543,790)</u></b>	<b><u>(270,778)</u></b>	<b><u>(16,604,649)</u></b>

Las tasas de cambio del peso dominicano (RD\$) con relación al dólar estadounidense (US\$) utilizadas por el Fideicomiso fueron las siguientes:

	Tasas promedio		Tasas al cierre	
	2025	2024	2025	2024
Equivalentes en RD\$	<b><u>61.9949</u></b>	<b><u>59.5665</u></b>	<b><u>63.3035</u></b>	<b><u>61.3220</u></b>

***Análisis de sensibilidad***

Con base en los saldos al 31 de diciembre de 2025, una variación del 10 % en el tipo de cambio tendría un efecto en los resultados y en el patrimonio por aproximadamente RD\$1,454,000.

***Exposición al riesgo de tasa de interés***

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de sus instrumentos financieros fluctúen como resultado de cambios en las tasas de interés del mercado.

El Fideicomiso contabiliza activos a tasas fijas al valor razonable con cambio en resultados; por lo tanto, una variación en las tasas de interés a la fecha de presentación ajustaría el resultado.

**FIDEICOMISO DE OFERTA PÚBLICA DE VALORES  
MULTIPLAZA FR. NO. 02**

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

**16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**

**16.5 Riesgo de mercado (continuación)**

A la fecha del informe el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fideicomiso que devengan intereses es como sigue:

<u>Instrumentos de tasa fija:</u>	<u>Importe en libros</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos financieros	<u>127,521,876</u>	<u>192,111,249</u>

**17 Eventos subsecuentes**

**17.1 Dividendos pagados**

En fecha 19 de marzo de 2026, el Fideicomiso declaró y pagó dividendos en efectivo al Fideicomitente por un monto de RD\$140,436,170.

**17.2 Emisión y colocación de los valores del fideicomiso**

En fecha 7 de abril de 2026, la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana aprobó el prospecto de emisión definitivo y el aviso de colocación primaria correspondientes al primer y único programa de emisión del Fideicomiso, documentos regulatorios que autorizan la emisión y colocación de los valores del Fideicomiso. Dicho programa de emisión contempla una emisión por un monto nominal total autorizado de hasta RD\$6,220,000,000. No obstante, el precio de colocación primaria de los valores fue realizado a descuento, resultando en un monto total colocado de RD\$5,231,020,000. El período de colocación de los valores en el mercado primario comprendió desde el 9 al 29 de abril de 2026, siendo colocado en su totalidad bajo la modalidad de colocación garantizada. Los valores emitidos tienen un plazo de vencimiento de 15 años, devengan rendimientos a tasa variable y sus pagos serán efectuados de manera trimestral.