



Memoria Anual 2025

---

# Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II

## ÍNDICE

<b>I - Declaración de Responsabilidad .....</b>	<b>7</b>
<b>II - Acerca del Fondo Cerrado .....</b>	<b>8</b>
1. Datos Generales del Fondo.....	8
1.1. Denominación:.....	8
1.2. Objetivo de Inversión.....	8
1.3. Plazo de duración del Fondo .....	8
1.4. Datos Relativos a su Inscripción en el Registro .....	8
1.5. Valor nominal de la cuota y el número de cuotas emitidas.....	9
1.6. Miembros del Comité de Inversiones de Fondos No Financieros .....	9
1.7. Datos del Custodio.....	11
1.8. Política de distribución de dividendos del Fondo .....	12
2. Descripción de las Operaciones del Fondo durante el Ejercicio. ....	12
2.1. Excesos de Inversión e Inversiones no Previstas en las Políticas de Inversiones. .	12
2.2. Cantidad de Días con Duración fuera de los Límites Establecidos en el Reglamento Interno. ....	13
2.3. Hechos Relevantes Ocurridos.....	13
2.4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo. ....	14
2.5. Evolución del Valor Cuota del Fondo.....	17
2.6. Comparativo de la Rentabilidad del Fondo y el Índice de Comparación Elegido...	17
3. Acerca de la Sociedad Administradora.....	18
3.1. Denominación y Grupo Económico.....	18
3.2. Datos Relativos a la Constitución e Inscripción en el Registro, Autorización a Funcionamiento y Fondos Administrados. ....	18
3.3. Datos Relativos al Capital Autorizado, Suscrito y Pagado. ....	19
3.4. Estructura Accionaria y Vinculados. ....	19
3.5. Miembros del Consejo de Administración, Vicepresidente Ejecutivo, Administrador de Fondos y Principales Ejecutivos. ....	19
3.6. Principales Indicadores Financieros de la Sociedad Administradora.....	21

3.7. Procedimiento de elección de la firma de auditores externos que realizará la labor de auditoría de la información financiera del fondo, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el manual de organización y funciones, manual de procedimientos, y los sistemas automatizados de procesamiento de información, por parte de la Sociedad Administradora.....21

## **Mensaje del vicepresidente ejecutivo**

El año 2025 constituyó un período de crecimiento y fortalecimiento para la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A. (AFI Reservas), en el que se consolidó la integración de prácticas responsables con el firme propósito de generar un impacto positivo y sostenible a largo plazo, al tiempo que contribuimos activamente al desarrollo del sector de fondos de inversión en la República Dominicana.

Contamos con un equipo de profesionales altamente calificados, enfocados en ofrecer un portafolio de inversiones diversificado y competitivo, diseñado para impulsar la prosperidad de nuestros clientes, quienes representan nuestra principal fortaleza y razón de ser. Los logros alcanzados durante el período nos posicionan estratégicamente en el mercado, diferenciando nuestra marca y fortaleciendo la confianza de nuestros clientes, lo que nos proyecta con solidez hacia el futuro.

Uno de los hitos más relevantes del año fue la consolidación de AFI Reservas como uno de los principales en patrimonios administrados de fondos abiertos, reconocimiento que valida la solidez de nuestra propuesta de valor y nuestra capacidad para generar resultados consistentes en un entorno de mercado desafiante. De igual manera, la eficiencia en la gestión permitió que nuestros fondos abiertos registraran la menor contracción dentro de un mercado a la baja, ratificando la estabilidad y resiliencia de nuestras estrategias de inversión.

Este proceso de evolución se reflejó también en la expansión de nuestra base de clientes, evidenciada por el crecimiento de cuentas vinculadas y el creciente interés en nuestras soluciones de inversión. Asimismo, reforzamos nuestro compromiso con la educación financiera, impactando positivamente a más de 1,000 personas a través de charlas orientadas a fomentar una cultura de planificación financiera y toma de decisiones informadas.

En el ámbito interno, alcanzamos los más altos estándares de eficiencia y calidad, reafirmando nuestro compromiso con la excelencia en el servicio. Durante el año, avanzamos en la integración del Core de AFI Reservas con la plataforma TuBanco, y obtuvimos la Certificación del Sistema de Gestión Antisoborno ISO 37001, fortaleciendo nuestra cultura de cumplimiento y ética corporativa.

Asimismo, el Programa de Ahorro Programado mediante descuento de nómina continuó desarrollándose exitosamente en conjunto con nuestras filiales, brindando a los colaboradores un acceso inmediato, automatizado y confiable a soluciones de inversión.

Reconocemos que nuestro mayor activo es el talento humano. Por ello, reforzamos nuestra cultura organizacional mediante un Programa de Reconocimiento a Colaboradores, promoviendo el alto desempeño y reafirmando que el éxito de AFI Reservas es el resultado del esfuerzo colectivo de profesionales comprometidos con la transformación y el buen funcionamiento de la institución.

Estos logros nos permiten mantenernos firmes en nuestro objetivo de innovar constantemente, ampliar nuestra oferta de productos y continuar proporcionando soluciones de inversión que generen valor real y sostenible para nuestros clientes.

## Perspectivas 2026

De cara al año 2026, visualizamos una etapa de importantes desafíos y oportunidades, entre los cuales destacan:

- La apertura de 4,200 nuevas cuentas de clientes en fondos abiertos.
- El fortalecimiento de nuestra presencia en el mercado de fondos de inversión mediante productos cada vez más accesibles y dinámicos.
- La consolidación de una visión estratégica orientada al liderazgo, basada en la innovación, la eficiencia operativa y una gestión centrada en el cliente.

## Resultados financieros y posicionamiento

Al cierre del ejercicio 2025, la administradora registró un crecimiento aproximado de 27% en activos bajo administración. En términos de composición del portafolio, los fondos abiertos alcanzaron DOP 24,355 millones, mientras que los fondos cerrados totalizaron DOP 34,692 millones. Durante el período, se abrieron 5,838 nuevas cuentas, elevando el total a 16,069 cuentas activas, lo que refleja una expansión significativa de nuestra base de clientes.

Estos resultados se comparan con niveles al inicio del mismo año de DOP 19,095 millones en fondos abiertos y DOP 27,314 millones en fondos cerrados, evidenciando un crecimiento sostenido en ambas líneas de negocio.

Asimismo, la participación de AFI Reservas dentro del volumen total de fondos administrados por el sistema al cierre de 2025 ascendió aproximadamente a 13.2%, posicionándose como el tercer mayor administrador de fondos del mercado.

En respuesta a las necesidades de diversificación del mercado, contamos con ocho fondos de inversión constituidos: cuatro fondos abiertos y cuatro fondos cerrados, de los cuales dos están denominados en moneda extranjera. Estos fondos han sido estructurados para impulsar proyectos estratégicos de alto impacto nacional, destacándose el Fondo Cerrado Inmobiliario Reservas I, el Fondo de Desarrollo Reservas I y el Fondo Cerrado de Desarrollo en dólares Reservas II, posicionando a AFI Reservas como un referente en inversión sostenible en sectores clave como infraestructura, turismo y energía.

Durante 2025, AFI Reservas se caracterizó por su estricto apego al cumplimiento normativo y a las mejores prácticas de gobernanza corporativa, así como por el fortalecimiento de sus sistemas de gestión de riesgos y prevención del lavado de activos.

Nuestra actuación se guía por altos estándares de gobernanza, transparencia y rentabilidad sostenible, sustentados en un modelo de negocio basado en la sinergia de grupo, la creación de valor y el desarrollo responsable.

Al cierre de diciembre de 2025, AFI Reservas administraba un patrimonio total cercano a los DOP 59,000 millones en activos, consolidando una posición relevante dentro del mercado de valores dominicano. Este crecimiento ha sido impulsado por la confianza de nuestros aportantes, una estrategia clara de diversificación y el respaldo institucional del Grupo Reservas.

Nuestra visión es continuar liderando con innovación, transparencia y proyectos que impulsen el desarrollo económico nacional, reafirmando nuestro compromiso con clientes, inversionistas y colaboradores.

En ese sentido, entendemos importante conservar referencias alineadas a la confianza de los inversionistas, el respaldo del Grupo Reservas liderado por el doctor Leonardo Aguilera, presidente ejecutivo del Banco de Reservas, así como el compromiso del equipo humano, la construcción de valor, la ejecución con excelencia y el crecimiento con integridad, hoy y hacia el futuro.

## I - Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II, durante el año 2025.

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



Leandro José Villanueva Acebal

**Vicepresidente ejecutivo**

República Dominicana, 13 de mayo de 2026



## II - Acerca del Fondo Cerrado

### 1. Datos Generales del Fondo.

#### 1.1. Denominación:

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II.

#### 1.2. Objetivo de Inversión



El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II es un fondo cerrado inmobiliario que tiene como objetivo realizar inversiones en activos inmobiliarios para la generación de ingresos recurrentes a largo plazo, a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamientos de activos inmobiliarios, siempre y cuando se encuentren situados geográficamente dentro del territorio de la República Dominicana.

El Fondo también realiza inversiones en valores de renta fija y variable, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, cuentas de ahorros, corrientes y depósitos financieros ofertados por entidades de intermediación financiera reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos.



#### 1.3. Plazo de duración del Fondo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II tiene una duración de diez (10) años, hasta el 20 de diciembre de 2033.

#### 1.4. Datos Relativos a su Inscripción en el Registro

El fondo fue aprobado mediante la Quinta Resolución, adoptada por el Consejo Nacional de Valores en fecha 06 de diciembre de 2023, y se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-078.

## 1.5. Valor nominal de la cuota y el número de cuotas emitidas

El monto total del programa de emisión única es de hasta veinte mil millones de pesos dominicano (RD\$20,000,000,000.00), equivalente a doscientas mil (200,000) cuotas de participación, con un valor nominal de cien mil pesos dominicanos (RD\$100,000.00).

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo alcanzó un total de dos mil setecientos veinte (2,720) cuotas de participación, emitidas y en circulación.

## 1.6. Miembros del Comité de Inversiones de Fondos No Financieros

A continuación, presentamos el perfil de los miembros del Comité de Inversiones de Fondos No Financieros, al 31 de diciembre del 2025:



### **Fernando Arturo Mir Zuleta**

Presidente

Desempeña las funciones de vicepresidente ejecutivo senior de Estrategias, Finanzas e Inteligencia Comercial del Banco de Reservas, además es presidente del Consejo de Administración y del Comité de Cumplimiento PLAFT de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas S.A. Cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector financiero, liderando áreas de planificación, tesorería y negocios.

En su formación profesional posee una Licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Central del Este (UCE), además de M.B.A y Maestría en Análisis Financiero de la Universidad Carlos III de Madrid.



### **Victor Luis Rojas**

Miembro

Más de 36 años de experiencia en las áreas de administración, finanzas, administración de riesgo, auditoría y consultoría. Actualmente se desempeña como vicepresidente de Riesgo Operativo, Control Interno y Riesgos No Financieros del Banco de Reservas, donde lidera la gestión de riesgos estratégicos, reputacionales, legales y emergentes. Previamente, ocupó cargos similares en instituciones

como BICSA, con responsabilidad regional sobre operaciones en Centroamérica y EE. UU., y fue responsable de reportes regulatorios a entes como la Superintendencia de Bancos de Panamá y el Federal Reserve Bank. En el ámbito académico, posee un MBA del IAE – Escuela de Dirección y Negocios de la Universidad Austral en Buenos Aires, Argentina, una Maestría en Finanzas de la Universidad de Belgrano, y es Contador Público egresado de la Universidad Nacional de La Pampa. El Sr. Víctor Luis Rojas forma parte del Consejo de Administración de la AFI Reservas y este comité.



### **Faraday Cepeda**

Miembro

Actualmente se desempeña como director senior de Banca de Inversión, bajo la Dirección de Negocios Especializados del Banco de Reservas de la República Dominicana. Licenciado en Mercadeo por la Universidad Iberoamericana (UNIBE) y dispone de una Posgrado en Finanzas Corporativas de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Dispone de más de treinta años de experiencia en el sector financiero.



### **Ian Alberto Rondón Castillo**

Miembro

Al 31 de diciembre de 2025, se desempeñó como vicepresidente ejecutivo de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. Cuenta con más de 30 años de experiencia administrativa y ha desarrollado negocios en 7 países de Latinoamérica, lo que le ha permitido recibir varios premios internacionales. Adicionalmente, participó en la primera emisión privada de bolsa de valores en el año 2013.

En su formación profesional, cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas de la Universidad Pedro Henríquez Ureña (UNPHU) y B.A. de la Universidad de Miami.



### **Mérido Marte**

Miembro

Actual director metropolitano de Remax Metropolitana, S.A., con más de 27 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha elaborado negocios de desarrollo inmobiliario en más de 10 países de Latinoamérica, lo que le ha permitido recibir varios premios locales e internacionales en el sector inmobiliario.



### **María Alejandra Simó**

Secretaria con voz sin voto

Actual directora de Inversiones con más de 10 años de experiencia en el sector financiero, de los cuáles los últimos 8 años han sido en la industria de las Administradoras de Fondos de Inversión. Ha participado en la estructuración de nuevos fondos de inversión en su rol como Administradora de la Sociedad. En su formación académica, cuenta con una licenciatura en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra y un Máster in Business Administration (MBA) concentración en finanzas con la

Universidad Iberoamericana y Florida International University (FIU). Adicionalmente realizó dos maestrías relacionadas a finanzas en Montpellier Business School (Francia) y dispone de la certificación en Administración de Portafolios y Fondos de Inversión emitido por la PUCMM.

## **1.7. Datos del Custodio**



El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II es custodiado por CEVALDOM, S. A., RNC No. 1-30-03478-8, sociedad comercial debidamente organizada de conformidad con la Ley 249-17 del Mercado de

Valores de la República Dominicana y regulaciones aplicables, con domicilio y asiento social en el Piso 3 del Edificio Corporativo "Roble Corporate Center", situado en la calle Rafael Augusto Sánchez No. 86, esquina Freddy Prestol Castillo, sector Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo, representada por Freddy Rossi, Gerente General.

CEVALDOM se encuentra autorizada por el Consejo Nacional de Valores, mediante la Primera Resolución de fecha 06 de marzo de 2004, para ofrecer los servicios de Depósito Centralizados de Valores y, por tanto, para prestar servicio de registro, custodia, transferencia, compensación y liquidación de valores.

El principal accionista de CEVALDOM es la Bolsa de Valores de la República Dominicana con un 34.00%, seguido del Banco de Reservas de la República Dominicana con un 30.00%, Banco Múltiple BHD León con un 11.99% y Banco Popular Dominicano con un 11.99%, en cuanto al 12.04% restante corresponde a participación de accionistas minoritarios.

### **1.8. Política de distribución de dividendos del Fondo**

El Fondo devenga rendimientos diariamente, que se acumulan y se reflejan en el valor de la cuota al momento de la valoración diaria de las cuotas. El pago de dividendos está sujeto a la generación y origen de la rentabilidad o ganancia del fondo.

En los casos en que el Fondo obtenga beneficios, los mismos pueden ser distribuidos parcial o totalmente, tomando en cuenta la composición y procedencia de estos y el impacto de dicha distribución sobre el patrimonio del Fondo. Estas distribuciones se pueden realizar al cierre de cada trimestre, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir del cierre de marzo, junio, septiembre y diciembre.

Los dividendos son distribuidos entre los aportantes registrados en CEVALDOM como tenedores reales de las cuotas de participación del Fondo, al cierre del día hábil anterior al pago efectivo de los dividendos. La liquidación de estos rendimientos se realiza mediante transferencia electrónicas y en la moneda del fondo (pesos dominicanos RD\$).

El comité de inversiones de fondos no financieros podrá instruir a la Administradora distribuir o retener la totalidad o una parte de los beneficios generados por las inversiones realizadas. La decisión de los miembros del comité de inversiones de fondos no financieros se informa a la Superintendencia del Mercado de Valores como Hecho Relevante y se publica en la página web de la sociedad administradora.

## **2. Descripción de las Operaciones del Fondo durante el Ejercicio.**

### **2.1. Excesos de Inversión e Inversiones no Previstas en las Políticas de Inversiones.**

El Fondo se encuentra dentro del periodo de adecuación de tres (3) años, por lo que, durante el año 2025, no se reportaron excesos en los límites establecidos.

## 2.2. Cantidad de Días con Duración fuera de los Límites Establecidos en el Reglamento Interno.

“No aplica”.

## 2.3. Hechos Relevantes Ocurridos.

Periodo	Hecho Relevante
Enero	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a diciembre 2024.
	Calificación de riesgo correspondiente a enero 2025.
Febrero	Modificación de fecha de conclusión de la etapa pre-operativa
	Informe trimestral del representante de la masa de aportantes correspondiente al cuarto trimestre 2024.
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a enero 2025.
Marzo	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a febrero 2025.
	Rectificación Informe trimestral del representante de la masa de aportantes correspondiente al cuarto trimestre 2024.
Abril	Convocatoria a la asamblea general de aportantes.
	Convocatoria a la asamblea general de aportantes cambio de horario.
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a marzo 2025.
	Resolución de la asamblea general de aportantes.
Mayo	Informe trimestral del representante de la masa de aportantes correspondiente al primer trimestre 2025.
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a abril 2025.
Junio	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a mayo 2025.
Julio	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a junio 2025.
	Aviso de colocación primaria de cuotas de participación 3er tramo
	Inicio del periodo de colocación de cuotas de participación 3er tramo
	Conclusión del periodo de colocación de cuotas de participación 3er tramo
	Calificación de riesgo correspondiente a julio 2025.
Agosto	Fin de fase pre-operativa e inicio de la fase operativa y cobro de la comisión
	Informe trimestral del representante de la masa de aportantes correspondiente al segundo trimestre 2025.
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a julio 2025.
Septiembre	Resolución de la asamblea general de aportantes.
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a agosto 2025.
	Actualización íntegra del Reglamento Interno y Folleto Informativo.
	Aviso de colocación primaria de cuotas de participación 4to tramo
	Inicio del periodo de colocación de cuotas de participación 4to tramo
	Conclusión del periodo de colocación de cuotas de participación 4to tramo

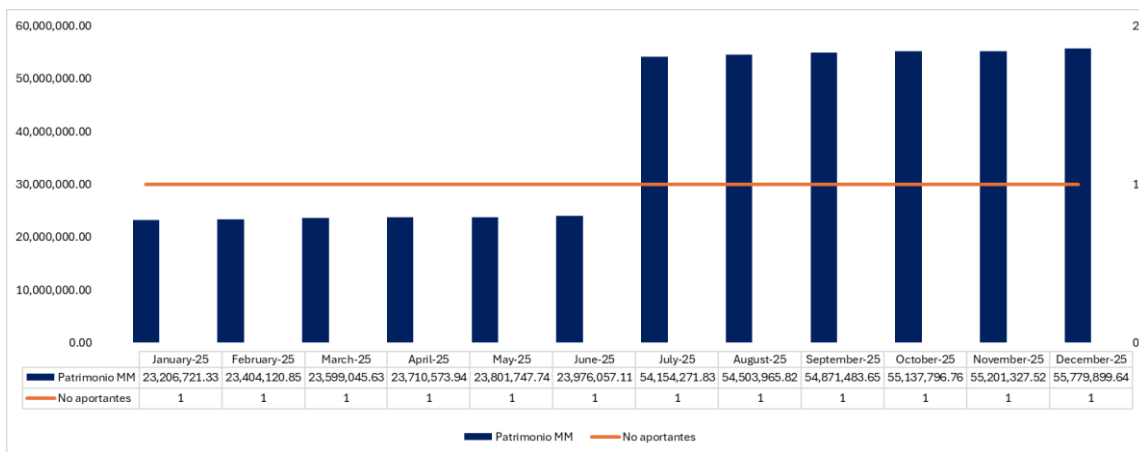
Octubre	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a septiembre 2025.
	No distribución dividendos trimestre julio-septiembre 2025.
Noviembre	Aviso de colocación primaria de cuotas de participación 5to tramo
	Inicio del periodo de colocación de cuotas de participación 5to tramo
	Informe trimestral del representante de la masa de aportantes correspondiente al tercer trimestre 2025.
	Conclusión del periodo de colocación de cuotas de participación 5to tramo
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a octubre 2025.
Diciembre	Aviso de colocación primaria de cuotas de participación 6to tramo
	Inicio del periodo de colocación de cuotas de participación 6to tramo
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a noviembre 2025.
	Conclusión del periodo de colocación de cuotas de participación 6to tramo

## 2.4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo.

### 2.4.1. Origen de los principales ingresos, inversiones y gastos

El origen de los ingresos proviene sustancialmente de la valorización y del arrendamiento de los activos que forman parte del portafolio del Fondo y de los intereses generados por las inversiones que realiza en instrumentos financieros, acorde a la política de inversiones de su Reglamento Interno. Para el cierre del año 2025, estos ascendieron a un monto de RD\$4,107,240.

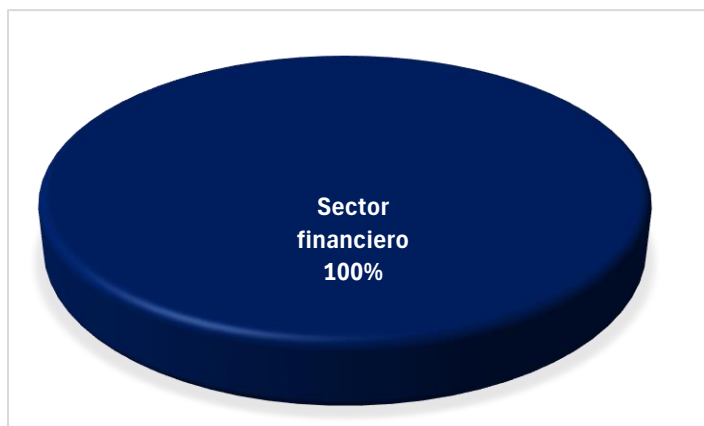
El patrimonio del fondo al cierre del año 2025 ascendió a RD\$55,779,899.64, principalmente por las emisiones de 2,720 cuotas realizadas en este año.



El portafolio de inversiones del Fondo al cierre del año 2025 por tipo de instrumento se distribuye como sigue:



El portafolio de inversiones del Fondo al cierre del año 2025 por sector se distribuye como sigue:



En cuanto a los gastos del Fondo, estos corresponden a gastos por comisión por administración, gastos de colocación, gastos administrativos y gastos de seguros, entre otros. Para el cierre del año 2025, el total de gastos fue de **RD\$1,311,992**, de este monto el **3.6%**, corresponde a gastos por comisión de administración, ascendente al **0.2%** anual sobre la base del activo administrado del fondo equivalentes a **RD\$46,799.55**. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo hasta un **2.5%** y es pagadera mensualmente.

#### 2.4.2. Compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo

Los principales compromisos y obligaciones asumidos por el Fondo se clasifican en:

- Gastos de colocación: incluye los gastos asociados al mercado de valores para la emisión de cuotas, como pagos al puesto de bolsa Inversiones & Reservas, a la Bolsa de Valores de la Rep. Dom, a la Superintendencia del Mercado de Valores, entre otros.
- Gastos administrativos: incluye gastos de mantenimiento de los inmuebles, de auditoría externa, gastos legales, gastos de tasación, energía eléctrica, servicios de vigilancia, entre otros servicios contratados.

### 2.4.3. Fechas de distribución de dividendos

Con relación al pago de dividendos trimestrales del Fondo, el comité de inversiones de fondos no financieros tomó las siguientes decisiones para el periodo 2025:

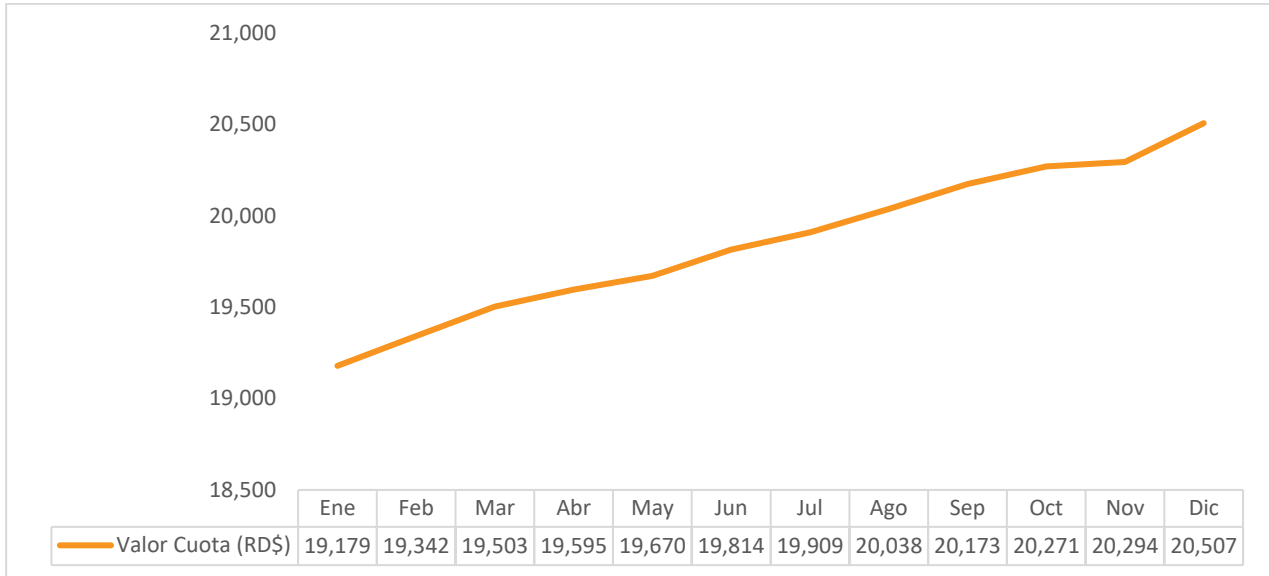
Trimestre	Monto por cuota RD\$	Cantidad de cuotas	Monto total RD\$	Fecha de pago
Enero-marzo	No distribución de dividendos			
Abril - junio				
Julio - septiembre				
Octubre - diciembre				

### 2.4.4. Variables exógenas que puedan afectar el futuro de los ingresos y gastos

Los principales factores externos a la Sociedad Administradora y al Fondo que representan riesgos a la inversión son los siguientes:

- **Riesgo de siniestros:** cualquier tipo de desastre, que pudiera destruir total o parcialmente las propiedades del Fondo.
- **Riesgo de desocupación:** la falta de arrendamiento de los inmuebles adquiridos por el Fondo.
- **Riesgo por morosidad de inquilinos:** probabilidad de que un inquilino que ocupe algún espacio físico propiedad el Fondo no se encuentre en capacidad de atender los pagos de alquiler a los que está obligado, con lo cual la Administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales por incumplimiento de contrato.
- **Riesgo político y macroeconómico:** situación que afecte la estabilidad política, social y económica del país.
- **Riesgo país:** posibilidades del país de no cumplir en los términos acordados con el pago de su deuda externa.
- **Riesgo cambiario:** posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa la moneda nacional con respecto a otras monedas.

## 2.5. Evolución del Valor Cuota del Fondo



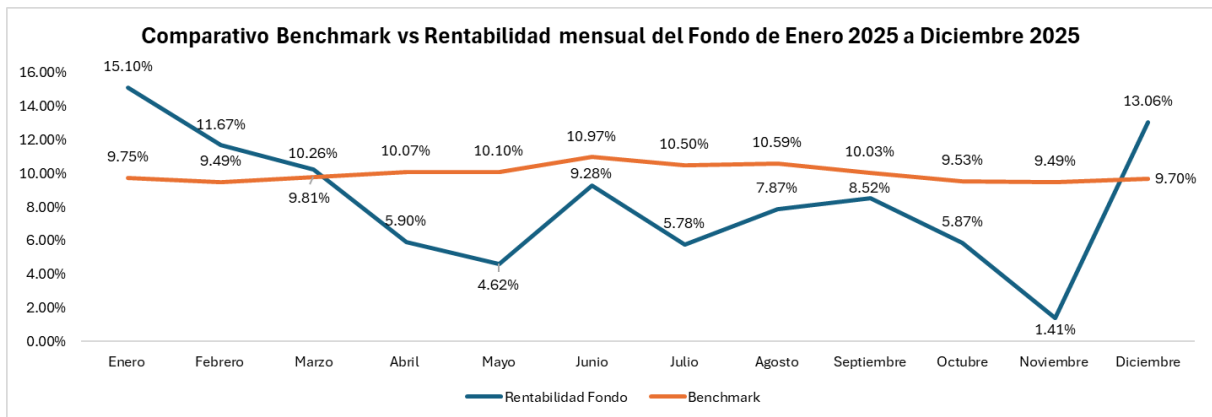
**8.21%**  
Rentabilidad a 365 días

El crecimiento del valor cuota del fondo desde el 31 de diciembre del 2024 al 31 de diciembre del 2025 representa una rentabilidad de 8.21%.

## 2.6. Comparativo de la Rentabilidad del Fondo y el Índice de Comparación Elegido.

El indicador comparativo de rendimiento o Benchmark utilizado para comparar y valorar la eficiencia del Fondo de Inversión es la Tasa de Interés Activa en Moneda Nacional de los Bancos Múltiples Preferencial por Sector Hipotecario y/o Desarrollo, según la publicación del Banco Central de la República Dominicana en su página web <http://www.bancentral.gov.do/>.

A continuación, presentamos el comparativo de la tasa de rendimiento del fondo versus el Benchmark durante el año 2025:



### 3. Acerca de la Sociedad Administradora.

#### 3.1. Denominación y Grupo Económico

Denominada Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., ubicada en la Ave. Winston Churchill esq. Víctor Garrido Puello, Edificio Empresarial Hylsa, Piso 3, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana, con los contactos:

**afireservas.com**  
T 809 960 5980     AFIReservas

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. forma parte de la familia Reservas.

#### 3.2. Datos Relativos a la Constitución e Inscripción en el Registro, Autorización a Funcionamiento y Fondos Administrados.

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., fue constituida el 30 de noviembre de 2015 y cuenta con Registro Mercantil No. 122266SD, y Registro Nacional del Contribuyente No. 1-31-37781-5, además se encuentra registrada en el Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante el No. SIVAF-013, otorgado el 02 de agosto de 2016.

Durante el 2025, la Sociedad Administradora sostuvo bajo su administración los siguientes fondos:

1. Fondo Mutuo Corto Plazo Reservas Quisqueya	(SIVFIA-020);
2. Fondo Mutuo Reservas El Bohío	(SIVFIA-023);
3. Fondo Mutuo Reservas Larimar	(SIVFIA-024);
4. Fondo Mutuo Dólares Reservas Caoba	(SIVFIA-026);
5. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I	(SIVFIC-60);
6. Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I	(SIVFIC-65);
7. Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Dólares Reservas II	(SIVFIC-73);
8. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II	(SIVFIC-78).

### 3.3. Datos Relativos al Capital Autorizado, Suscrito y Pagado.

Al 31 de diciembre 2025, la Sociedad Administradora cuenta con capital autorizado, suscrito y pagado de RD\$150,000,000.00.

### 3.4. Estructura Accionaria y Vinculados.

La composición accionaria de la administradora se muestra a continuación:

Accionista	Nacionalidad	Participación
Tenedora Banreservas	Rep. Dominicana	99%
Seguros Reservas	Rep. Dominicana	1%

Las empresas vinculadas a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., a razón de que su accionista mayoritario es Tenedora Reservas, sociedad controlada por el Banco de Reservas, son las siguientes:



### 3.5. Miembros del Consejo de Administración, Vicepresidente Ejecutivo, Administrador de Fondos y Principales Ejecutivos.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., al 31 de diciembre 2025 son:

<b>Nombre</b>	<b>Posición</b>
<b>Fernando Arturo Mir Zuleta</b>	Presidente
<b>Cesáreo Radhames Guillermo Veloz</b>	Vicepresidente
<b>Daniel Ernesto Miladeh Jassir</b>	Secretario
<b>Victor Luis Rojas</b>	Tesorero
<b>Faraday Cepeda Darauche</b>	Vocal
<b>Rafael Canario Polanco</b>	Vocal
<b>Leandro José Villanueva Acebal</b>	Vocal

Los principales ejecutivos de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., al 31 de diciembre 2025 son:

<b>Nombre</b>	<b>Posición</b>
<b>Ian Alberto Rondón Castillo</b>	Vicepresidente Ejecutivo
<b>Hugo Máximo Beras Goico Ramírez</b>	Director Senior de Operaciones
<b>Sachenka Marina Cabrera Pérez</b>	Directora Senior de Negocios
<b>Gregory Alberto Jiménez Patiño</b>	Director de Negocios
<b>Fortunato III Canaan Rivas</b>	Director de Estructuración
<b>María Alejandra Simó Molina</b>	Directora de Inversiones
<b>José Miguel Castillo Aroca</b>	Gerente División de Inversiones
<b>Virgilio Ernesto Bello Gonzalez</b>	Gerente Legal
<b>Federico Augusto Read Jacobo</b>	Gerente de Proyectos
<b>Deborah Ann Peña Tejeda</b>	Gerente de Inversiones
<b>Jorge Alberto Ibert Santos</b>	Gerente de Inversiones
<b>Katherine Ninostchka Durán Veras</b>	Gerente de Estructuración
<b>Félix Wilfredo Suero Read</b>	Gerente de Negocios
<b>Ena Elvira Morrobel De Pérez</b>	Gerente de Negocios
<b>Franny Aurelina De Jesús</b>	Gerente de Negocios
<b>Laura Virginia Ventura</b>	Gerente de Operaciones
<b>Keila Laurie García Mora</b>	Gerente Administrativo
<b>Yomarky Altagracia Castillo Jiménez</b>	Gerente de Contabilidad
<b>Johanny Esther Santos Lizardo</b>	Gerente de Control Interno
<b>Carolina Germán Martínez</b>	Gerente de Cumplimiento
<b>Karla Guillermina Carniel Pérez</b>	Gerente de Riesgos.
<b>Carmelo De Jesús Zapata</b>	Gerente Seguridad Cibernética y de la Información
<b>Massiel Bautista Paulino</b>	Gerente Estrategias y Comunicaciones

### 3.6. Principales Indicadores Financieros de la Sociedad Administradora.

**RD\$285,903,180**

Beneficios netos

Los resultados de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas S.A. fueron de acuerdo con lo estipulado en el plan de negocios y en el presupuesto del año 2025. Al cierre del año 2025, la Sociedad Administradora obtuvo beneficios netos por RD\$285,903,180, con ingresos operacionales de RD\$753,107,906, correspondientes a ingresos por administración de fondos.

En cuanto a la estructura de gastos, los gastos de personal representaron el 62% del total de gastos operacionales, mientras que los gastos generales y administrativos representaron el 38%.

**RD\$1,052,698,144**

Activos totales

Respecto a los activos totales de la Sociedad Administradora, al 31 de diciembre de 2025, alcanzaron un total de RD\$1,052,698,144, mientras que el patrimonio neto fue de RD\$658,991,710 y el pasivo total de RD\$393,706,434.

### 3.7. Procedimiento de elección de la firma de auditores externos que realizará la labor de auditoría de la información financiera del fondo, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el manual de organización y funciones, manual de procedimientos, y los sistemas automatizados de procesamiento de información, por parte de la Sociedad Administradora.

La Sociedad Administradora y cada uno de los Fondos de Inversión que administra son auditados anualmente por un auditor externo inscrito en el Registro. Asimismo, el Reglamento Interno de cada uno de los fondos administrados por la Administradora, expone la política y procedimiento aplicable para la selección y renovación de la empresa de auditoría externa de los fondos.

En este sentido, el reglamento interno del fondo determina la firma de auditores Guzmán Tapia PKF, S.R.L., como auditor externo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II, para el periodo que culmina en fecha 31 de diciembre del año 2025. Dicha designación fue conocida en la asamblea ordinaria de aportantes del fondo mediante la cuarta resolución del acta de la sesión sostenida el veinticuatro (24) de abril del año dos mil veinticinco (2025).

Durante el 2025, la Sociedad Administradora se mantuvo en cumplimiento a las disposiciones establecidas en los manuales de procesos que regulan las operaciones realizadas en la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A.



En cuanto a los sistemas tecnológicos, la Sociedad Administradora cuenta con el sistema SIFI Fondos, el cual permite realizar el procesamiento de las informaciones de la Administradora y de los Fondos de manera separada, a través de módulos para cada área operativa. Actualmente, cuenta con una modalidad web que permite a los aportantes realizar consultas y retiros en línea. De igual manera, cuenta con una herramienta tecnológica para el proceso de captación de aportantes, en la que se gestiona la documentación y el flujo del proceso mencionado.

**Anexo - Estados Financieros.**

# **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**

**Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre del 2025**

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Índice**  
**Al 31 de diciembre del 2025**

---

	<b>Página(s)</b>
<b>Informe de los Auditores Independientes .....</b>	<b>2-5</b>
<b>Estados Financieros</b>	
Estado de Situación Financiera .....	6
Estado de Resultados .....	7
Estado de Cambios en el Patrimonio .....	8
Estado de Flujos de Efectivo .....	9
Notas a los Estados Financieros.....	10-29

## **Informe de los Auditores Independientes**

A los Aportantes del

### **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, así como las notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**, al 31 de diciembre del 2025, así como el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*” de nuestro informe. Somos independientes del Fondo 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), 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 y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos, que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

#### **Responsabilidad de la administración y de los responsables del Gobierno del Fondo por los estados financieros**

La Administración del Fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según aplique, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la empresa o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

## **GUZMAN TAPIA PKF**

Los encargados del Gobierno del Fondo son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

### **Asuntos Claves de la auditoría**

Los asuntos claves de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión sobre estos asuntos. Hemos determinado que, para el periodo finalizado al 31 de diciembre del 2025, la empresa posee los siguientes asuntos claves importantes a considerar.

### **Estimación del valor razonable de las inversiones de deuda a largo plazo**

<b>Asunto clave de Auditoría</b>	<b>Como fue tratado en la auditoría</b>
Las inversiones en valores a corto plazo representan el 98% del total de activos del Fondo, al 31 de diciembre del 2025.	<p>Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la estimación de las inversiones en instrumentos y su correspondiente contabilización, incluyeron lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de la metodología, insumos y supuestos usados por el Fondo.</li><li>• Realizamos el recalcu de la valuación de cada una de las inversiones al 31 de diciembre de 2025, considerando los contratos suscritos entre el fondo y los deudores el mercado y confirmados por la proveedora a esta fecha.</li></ul>

## **GUZMAN TAPIA PKF**

### **Asuntos de énfasis**

La administración del Fondo es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la memoria anual, incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría. Se espera que la información en la memoria anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o si, de algún modo, parece contener un error material.

Cuando leamos el contenido de la memoria anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados de la administración del Fondo.

### **Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad a las NIA, siempre detecte una incorrección importante cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influya en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, ejercemos juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional en la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude, es más alto que de aquel resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisión intencional, tergiversaciones o el pasar por alto los controles internos.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión de la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación y razonabilidad de las políticas contables usadas por la gerencia para realizar las estimaciones contables y revelaciones relacionadas.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de una manera que logren una presentación razonable.
- Concluimos sobre el uso apropiado de la utilización por la administración de la base contable del principio de negocio en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en el estado financiero o, si tales revelaciones son inadecuadas, para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de nuestro auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden hacer que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.
- Nos comunicamos con la gerencia en relación, entre otras cosas, con el alcance y el cronograma de la auditoría.

El socio de auditoría que origina este informe de auditoría independiente es el Lic. Héctor Guzmán Desangles.

**No. de registro en el ICPARD**  
**12917**

**GUZMAN TAPIA PKF**

6 de abril del 2026  
Santo Domingo, D. N., República Dominicana



GUZMAN TAPIA PKF. es miembro de PKF Global, la red de firmas miembro de PKF International Limited, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de cualquier miembro individual o firma(s) corresponsal(es).

PKF GUZMAN TAPIA is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

	Notas	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Activos</b>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	8	54,637,858	22,616,753
Intereses por cobrar		870,539	423,504
Otras cuentas por cobrar		889	147
Anticipos pagados anticipado		415,175	0
<b>Total activos</b>		<b>55,924,461</b>	<b>23,040,404</b>
<b>Pasivos y Patrimonio de Accionistas</b>			
Pasivos corrientes:			
Comisiones por pagar a la Administradora	10	9,495	
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	10	135,066	109,147
<b>Total pasivos</b>		<b>144,561</b>	<b>109,147</b>
Participaciones patrimonios autónomos :	11		
Activos netos atribuibles a aportantes del fondo		55,779,900	22,931,257
<b>Total participaciones patrimonios autónomos</b>		<b>55,779,900</b>	<b>22,931,257</b>
<b>Total pasivos y participaciones patrimonios autónomos</b>		<b>55,924,461</b>	<b>23,040,404</b>

Las Notas en las páginas 10 a la 29, son parte integral de estos estados financieros separados.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Estado de Resultados**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado el 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Ingresos :</b>		
Intereses calculados usando el método de interés efectivo	2,027,153	968,905
Ingresos netos provenientes de inversiones a corto plazo	2,079,292	1,393,627
	<u>4,106,445</u>	<u>2,362,532</u>
<b>Gastos de operaciones</b>		
Otros gastos operativos	128,528	358,008
Pérdida en cambio y venta de instrumentos financieros	7,874	160
Generales y administrativos	1,174,795	1,094,421
Total Gastos	<u>1,311,197</u>	<u>1,452,589</u>
<b>Resultados del ejercicio</b>	<u><b>2,795,248</b></u>	<u><b>909,943</b></u>

Las notas en las páginas 10 a la 29 son parte integral de estos estados financieros separados.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Estado de Cambios en Activos Neto de los aportantes del Fondo**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Años Terminado el 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

	Nota	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Balance inicial</b>		22,931,257	
Aumento en los activos netos de los aportantes del fondo		2,795,248	909,943
Contribuciones y redenciones de los aportantes:			
Aportes recibidos	11	30,053,395	22,021,314
<b>Total contribuciones y redenciones de los aportantes del fondo – saldo final</b>		<u>55,779,900</u>	<u>22,931,257</u>

Las Notas en las páginas 10 a la 29, son parte integral de estos estados financieros separados.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado el 31 de diciembre del 2025 y 2024**

	Notas	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Aumento en activos netos atribuibles a los aportante del Fondo		2,795,248	909,943
Ajustes por:			
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>			
Cambios netos en activos y pasivos:		2,795,248	909,943
Intereses por cobrar		(447,035)	(423,504)
Otras cuentas por cobrar		(742)	(147)
Anticipos pagados		(415,175)	
Cuentas por pagar		35,414	109,147
Efectivo provisto en las actividades de operación		<b>1,967,710</b>	<b>595,439</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		0	0
Aportes recibidos	11	30,053,395	22,021,314
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>		<b>30,053,395</b>	<b>22,021,314</b>
Aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo		32,021,105	22,616,753
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		22,616,753	
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>		<b>54,637,858</b>	<b>22,616,753</b>

Las Notas en las páginas 10 a la 29, son parte integral de estos estados financieros separados.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

**1. Entidad que informa**

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II está inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-073 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 133-02034-3. La fecha de autorización del Fondo por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores fue el día once (11) de agosto del dos mil veintitrés (2024).

El objeto del Fondo es generar rendimientos y preservar el capital a mediano y largo plazo, invirtiendo un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de su portafolio en valores representativos de deuda y valores representativos de capital que no se encuentren inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana y que tengan como fin el desarrollo de sociedades, infraestructura, consorcios, proyectos, fideicomisos, entidades sin fines de lucro, ya sean del sector público o privado, cuya actividad se desarrolle en las actividades económicas descritas en la política de diversificación del presente reglamento, siempre y cuando se encuentren situados geográficamente dentro del territorio de la Republica Dominicana.

Adicionalmente, el Fondo, podrá invertir hasta un 40% de su portafolio de inversión, en la adquisición de bienes inmuebles concluidos en su construcción con el único objeto de explotarlo como negocio inmobiliario bajo las figuras de compraventa, arrendamiento o leasing, documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como concesiones administrativas sobre enes inmuebles. Por igual podrá invertir hasta un 40% de su portafolio de inversión en la compra de proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión, venta y arrendamiento.

Adicionalmente este fondo podrá invertir, hasta un 10% de su portafolio, en opciones de compra y hasta un 40% en los siguientes activos financieros: valores de oferta pública inscritos en el registro del mercado de valores, depósitos en entidades de intermediación financieras nacionales, los cuales están contemplados en la política de diversificación de este reglamento según se detalla en el punto 3.4. El límite de duración promedio ponderada del Fondo, es indefinido, según lo establecido en el artículo 79 del Reglamento de Sociedades Administradora y los Fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV).

Las actividades del Fondo son administradas por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A. (la Administradora), consecuentemente el Fondo no tiene empleados, activos fijos ni arrendamientos de espacios debido a que estos costos son cubiertos por la Administradora.

El objetivo principal del Fondo consiste en generar rentabilidad a los aportantes, invirtiendo los recursos de estos en certificados a plazo de instituciones financieras y en instrumentos representativos de deuda de oferta pública, principalmente de corto y mediano plazo con una calificación de bajo riesgo relativo o riesgo soberano, según los límites de la política de inversiones establecida en el Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo.

Sus ingresos provienen sustancialmente de los intereses generados por las inversiones que realiza en instrumentos financieros, acorde a la política de inversiones de la administradora del Fondo.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

El fondo tiene su domicilio en la Av. Winston Churchill, esq. Víctor Garrido Puello, Torre Empresarial HYLSA Tercer Nivel, Local 302, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana.

La emisión de los estados financieros fue autorizada por la gerencia del Fondo en fecha 17 de abril del 2026. La aprobación final de dichos estados financieros separados debe ser efectuada por el Consejo de Administración de la Administradora del Fondo.

**2 Bases de contabilidad**

Los estados financieros separados que se acompañan han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Este es el tercer conjunto de estados financieros anuales del Fondo donde se ha aplicado la NIIF 15, *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes* y la NIIF 9, *Instrumentos Financieros*. Los cambios de las principales políticas de contabilidad se describen en la Nota 5.

Un resumen de las políticas contables del Fondo se describe en la nota 7.

**3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros separados están presentados en pesos dominicanos, que es la moneda funcional del fondo.

**4 Uso de juicios y estimaciones**

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

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente, las revisiones de las estimaciones se reconocen prospectivamente.

***Incertidumbres de estimación y supuestos***

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en el año que terminará el 31 de diciembre del 2025, se presenta en la nota 15 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los instrumentos financieros en valores representativos de deuda en base a los contratos suscritos entre el fondo y el deudor.

El Fondo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

*Medición de los valores razonables*

El Fondo tiene establecido un marco general de control con respecto a la medición de los valores razonables. El Fondo tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores de Nivel 3.

Si se utiliza información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios para medir los valores razonables, la gerencia financiera evalúa la evidencia obtenida de terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable, dentro del que se deberían clasificar esas valorizaciones.

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

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

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

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

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican 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.

La Compañía reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

Las informaciones sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables, se incluyen en la nota 15 instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos; determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

## **5 Cambios en las políticas contables significativas**

La NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de activos y pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender artículos no financieros. Esta norma reemplaza a la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

**El Fondo ha adoptado modificaciones a la NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar.***

***Clasificación y medición de activos y pasivos financieros***

La NIIF 9 conserva en gran medida los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido efecto sobre las políticas contables del Fondo relacionadas con los pasivos financieros.

***Deterioro del valor de activos financieros***

La NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 por un modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato, y las inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la NIIF 9, las pérdidas por deterioro se reconocen más temprano que bajo la NIC 39 (véase nota 7.6).

Para los activos en el ámbito del modelo de deterioro de la NIIF 9, generalmente se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. La Compañía ha determinado que la aplicación de los requisitos de deterioro de la NIIF 9 al 2024, no da lugar a una provisión adicional para deterioro de los instrumentos financieros activos.

**6 Base de medición**

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

**7 Políticas contables significativas**

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros separados, excepto que se señale lo contrario (ver también nota 5).

**7.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fondo a los tipos de cambio en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio en la fecha de presentación. Los activos y pasivos no monetarios que se miden al valor razonable en una moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio cuando se determinó el valor razonable. Los elementos no monetarios que se miden en función del costo histórico en una moneda extranjera, se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las diferencias por moneda extranjera se reconocen generalmente en resultados.

## **7.2 Ingresos de actividades ordinarias**

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

### **7.2.1 Ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo**

Los ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo comprenden los intereses generados por el efectivo y equivalentes de efectivo y sobre las inversiones en valores a costo amortizado. Estos ingresos son reconocidos en los estados de resultados usando el método de interés efectivo. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, un período más corto para el importe en libros del instrumento financiero en el reconocimiento inicial.

Al calcular la tasa de intereses efectiva, el Fondo estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las pérdidas crediticias futuras.

El interés cobrado o por cobrar se reconoce en los estados de resultados como ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo provenientes de instrumentos financieros a costo amortizado.

### **7.2.2 Ganancia (pérdida) por ventas de inversiones**

Las ganancias (pérdidas) por ventas de inversiones son medidas al valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir; son registradas por el método de lo devengado cuando el cliente asume el riesgo de la pérdida, el cobro es probable, existe evidencia persuasiva de un acuerdo y los precios de ventas son fijos y determinables.

### **7.2.3 Ingresos netos provenientes de inversiones en instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados**

Los ingresos netos provenientes de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados comprenden las diferencias entre el valor razonable y su valor en libros, los cambios en los valores razonables realizados y no realizados y los ingresos por intereses.

Los ingresos o pérdidas netas realizadas provenientes de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados se calculan utilizando el método del costo promedio.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

### **7.3 Gastos por comisiones**

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que se presentan los servicios relacionados. Los gastos por comisiones a los que está sujeto el Fondo, corresponden a la comisión de administración ascendentes al 1.5 % anual del total de activos administrados del fondo del día. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo y pagadera mensualmente, según la proporción devengada.

### **7.4 Impuestos**

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR), por considerarse un vehículo neutro fiscalmente, acorde a lo indicado en la Norma General núm. 05-2013 de la Dirección General de Impuestos Internos. Sin embargo, el Fondo debe realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2), a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

### **7.5 Instrumentos financieros**

El Fondo clasifica los activos financieros no derivados que se mantienen en las siguientes categorías: Las inversiones en valores representativos de deuda en base a los contratos suscritos entre el fondo y el deudor

El Fondo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

#### **7.5.1 Reconocimiento y medición inicial**

Los instrumentos de deuda emitidos inicialmente, se reconocen cuando se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo 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.

#### **7.5.2 Clasificación y medición posterior**

##### ***Activos financieros - política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2018***

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medidos a: 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.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fondo 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 designado al valor razonable con cambios en resultados:

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

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 Fondo 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.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral 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 Fondo 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.

***Activos financieros - evaluación del modelo de negocio: política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2018***

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a 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. Estas 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 Fondo.
- ♦ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo y cómo se gestionan esos riesgos.
- ♦ Cómo se retribuye a los gestores del negocio, por 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 del Fondo de los activos.

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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

***Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses: política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2018***

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 Fondo 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 Fondo 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 del Fondo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos, por ejemplo: características sin recursos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses 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.

***Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas: política aplicable a partir del 1ro. de enero de 2018***

***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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

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.

*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, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos financieros.

***Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas***

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden 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.

**7.5.3 Baja en cuentas**

*Activos financieros*

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

*Pasivos financieros*

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fondo también da de baja en cuentas 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.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

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 que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos, se reconoce en resultados.

### **Compensación**

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, solamente cuando el Fondo 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.

## **7.6 Deterioro del valor**

### **7.6.1 Activos financieros no derivados**

#### *Políticas aplicables a partir del 1ro. de enero de 2018*

##### Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por activos financieros medidos al costo amortizado e Inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

El Fondo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que 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 crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato, siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo 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 Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

El Fondo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

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

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

- ♦ 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 30 días o más.

El Fondo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio 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 Fondo está expuesta al riesgo de crédito.

***Medición de las pérdidas crediticias esperadas***

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de 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 Fondo espera recibir.

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

***Activos financieros con deterioro crediticio***

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

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

- ♦ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ♦ Un incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

- ♦ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo 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 para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera**

La corrección de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deduce del importe en libros bruto de los activos.

**Castigo**

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte del mismo. Para los clientes individuales, el Fondo tiene una política de castigar el valor en libros brutos cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 120 días basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fondo no espera que exista una recuperación significativa del importe cancelado. Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para cumplir con los procedimientos del Fondo para la recuperación de los montos adeudados.

**Activos financieros medidos a costo amortizado**

El Fondo consideraba la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo tanto nivel específico como colectivo. Todos los activos individualmente significativos eran evaluados individualmente por deterioro. Los que se encontraban deteriorados eran evaluados colectivamente por deterioro que hubiera sido incurrido, pero no hubiera sido identificado aun individualmente. Los activos que no eran individualmente significativos eran evaluados por deterioro colectivo, agrupando los activos con características de riesgos similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, el Fondo usaba información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, y hacía un ajuste si las condiciones económicas y crediticias actuales provocaban que las pérdidas reales fuesen mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro del valor se calculaba como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Las pérdidas se reconocían en resultados y se presentan en una cuenta de estimación.

Cuando el Fondo consideraba que no existían posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados eran castigados. Si posteriormente el importe de la pérdida disminuía y esa disminución podía ser relacionada objetivamente con un hecho ocurrido

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

después de que se reconoció el deterioro del valor, la pérdida por deterioro del valor, previamente reconocida, se revertía con crédito a los resultados.

### **7.7 Provisiones**

Se reconoce una provisión si, como resultado de un suceso pasado, el Fondo 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.

### **7.8 Medición del 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 Fondo en esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Algunas políticas de contabilidad y revelaciones contables en los estados financieros del Fondo requieren la medición de valores razonables de los activos y pasivos financieros.

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

Los instrumentos financieros a corto plazo, tanto activos como pasivos, son valorizados con base en su valor en libros según están reflejados en los estados de situación financiera del Fondo. Para estos instrumentos financieros, el valor en libros es similar al valor en el mercado debido al período de tiempo relativamente corto entre el origen de los instrumentos y su realización.

El Fondo utiliza los servicios de una proveedora de precios para la determinación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de deuda. Dicha proveedora considera las informaciones disponibles en el mercado, tomando como referencia los precios de transacciones recientes y, cuando no existe dicha información, considera los últimos precios conocidos para instrumentos similares. Cuando la proveedora determina que no existen transacciones suficientes para asignar el valor razonable, utiliza técnicas de valor presente.

La técnica de valor presente descuenta los flujos de efectivo de los cupones y el principal o valor facial, utilizando una curva de tasas de rendimiento o "yield" promedio ponderado del último día de transacción en el mercado del mismo título o de un título con características similares, en términos de tasa nominal, emisor y fecha de vencimiento), obtenidos de la información publicada por la Bolsa de Valores de la República Dominicana, los emisores, la Superintendencia de Valores y el Depósito Centralizado de Valores. Dichas informaciones permanecen hasta la próxima cotización disponible.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

Este proceso asegura como mínimo, que los precios aplicados pueden ser verificados y comprobados de manera independiente. Basado en esto, la Administración del Fondo lo clasifica en nivel 2.

Para el descuento de los flujos de efectivo de cada instrumento, se utiliza el método de interpolación lineal para estimar la tasa de descuento a ser aplicada en cada fecha de materialización de los flujos, con base en la curva de rendimiento construida y que se comenta en el párrafo anterior.

**7.9 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen todo el efectivo y las inversiones temporales en efectivo con vencimiento de hasta tres meses o menos al momento de su adquisición.

**8 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Un detalle del efectivo y equivalente de efectivo, es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Cuentas de ahorros</b>		
Denominadas en pesos dominicanas (a)	69,671	245,304
Certificado financiero (b)	<u>54,568,187</u>	<u>22,371,449</u>
	<u><b>54,637,858</b></u>	<u><b>22,616,753</b></u>

(a) Sobre la base del saldo promedio diario, estos depósitos generan intereses es de 0.30 % para el año 2025 respectivamente. Durante el año y el período terminado el 31 de diciembre del 2025, los intereses generados por estas cuentas de ahorros ascendieron a DOP\$ 594 (2024: DOP\$ 282), se presentan formando parte de los ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados que se acompañan.

(b) Corresponden a un certificado financiero (tres meses o menos) en una institución financiera local. Al 31 de diciembre 2025, estas inversiones están al 8% y 8.50 % (2024: 14.5%) y durante el año, los intereses generados ascendieron a DOP\$ 4,105,852 (2024: DOP\$2,362,532)

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

**9 Balances y transacciones con entes relacionados**

Cuentas por pagar y Transacciones relacionadas:

Un resumen de las cuentas por pagar y las transacciones efectuadas durante el año terminado el 31 de diciembre del 2025 y 2024, es como sigue:

	<u>Cuentas por pagar</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisiones por pagar- Administradora de fondos	9,495	
Cuenta por pagar a la SIMV (nota 9)	4,194	1,710
		<u>Comisiones Pagadas</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fondo de inversiones	46,800	
Inversiones y Reservas.	30,053	21,160

**10 Cuentas por pagar**

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2024, es el siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuenta por pagar a la SIMV	4,194	1,710
Comisiones por pagar- Administradora de fondos	9,495	
Acumulaciones por pagar	130,872	107,437
	<u>144,561</u>	<u>109,147</u>

**11 Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo**

**11.1 Aportes de cuotas de participación**

La naturaleza de los derechos de los aportantes en el Fondo será de participación y se encuentran representados a través de cuotas. Las cuotas representan cada una de las partes relativas de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión que expresa los aportes realizados por un aportante y que otorga a este último los derechos sobre el patrimonio del mismo.

Durante el año el 31 de diciembre del 2025, los aportes recibidos ascendieron a y RD\$30,053,395 (2023; RD\$22,021,314).

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

**11.2 Redenciones de cuotas de participación**

El precio de suscripción para el primer día de colocación fue igual al valor nominal y para los días posteriores es igual al valor cuota, el cual varía acorde con los rendimientos de las inversiones realizadas y los gastos en los que incurra el Fondo.

Las redenciones de cuotas de participación corresponden a la operación mediante la cual el aportante hace líquidas sus cuotas de un fondo abierto a través de la redención de cuotas que ejecuta la Sociedad Administradora al cierre del día. Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2025, no hubo redenciones de cuotas.

**12 Compromiso**

El Fondo paga a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A. una comisión por administración ascendente al 0.20% anual del total de activos administrados del fondo del día. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, es pagadera mensualmente, según la proporción devengada. Durante el año y el período terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$46,800, los cuales se presentan como comisión por administración en los estados de resultados de ese año que se acompaña

**13 Instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos**

**13.1 Clasificaciones contables y valores razonables**

Los valores 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 del 2025 y 2024, son como sigue

<u>2025</u>	<u>Importe en libros</u>			<u>Total</u>	<u>3 Valor razonable</u>			<u>Total</u>
	<u>Valor razonable con cambios en resultados</u>	<u>Instrumentos financieros al costo amortizado</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>								
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>54,637,858</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54,637,858</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54,637,858</u>	<u>54,637,858</u>
	<u>54,637,858</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54,637,858</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54,637,858</u>	<u>54,637,858</u>
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</b>								
cuentas por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>144,561</u>	<u>144,561</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>144,561</u>	<u>144,561</u>

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

<b>2024</b>	<u>Importe en libros</u>			<u>Total</u>	<u>3 Valor razonable</u>			<u>Total</u>
	<u>Valor razonable con cambios en resultados</u>	<u>Instrumentos financieros al costo amortizado</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>								
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,616,753	-	-	22,616,753	-	-	22,616,753	22,616,753
	<b>23,616,753</b>	-	-	<b>23,616,753</b>	-	-	<b>23,616,753</b>	<b>23,616,753</b>
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</b>								
cuentas por pagar	-	-	109,147	109,147	-	-	109,147	109,147

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones en valores a costo amortizado y las cuentas por pagar, 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.

El nivel en la jerarquía para determinar el valor razonable revelado en los estados financieros para las inversiones en instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados, fue el Nivel 2, el cual se basó en la comparación de mercado mediante la cual el valor razonable se estima considerando precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en el mercado

### 13.2 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fondo si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito, al 31 de diciembre del 2025 y 2024, son como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Instrumentos a tasa fija:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	54,637,858	22,616,753
	<b>54,637,858</b>	<b>22,616,753</b>

En la aplicación de la NIIF9 al 2025 el Fondo no reconoció pérdida por deterioro de los instrumentos financieros activos, debido a que los efectos son inmateriales.

La política del Fondo con respecto al riesgo crediticio 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 Fondo.

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

El riesgo de crédito es supervisado mensualmente por el comité de inversiones 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 Fondo, entonces el comité de inversiones está obligado a reequilibrar la cartera.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo han sido medidos sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Fondo considera que su efectivo y equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes, consecuentemente no reconoció en sus estados financieros la pérdida crediticia esperada por considerarse inmaterial

Al 31 de diciembre del 2025, el Fondo mantenía efectivo y equivalentes de efectivo con instituciones financieras con una exposición de riesgo crediticio y una calificación local.

**13.3 Riesgo de liquidez**

Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme a sus vencimientos. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fondo. En la actualidad, las operaciones del Fondo están siendo financiadas directamente por las contribuciones de los aportantes del Fondo.

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre del 2024:

	<u>Valor en Libro</u>	<u>Flujo de efectivo contractuales</u>	<u>Seis meses o menos</u>
<b>2025</b>			
<i>Cuentas por pagar</i>	144,561	(144,561)	144,561
<b>2024</b>			
<i>Cuentas por pagar</i>	109,147	(109,147)	109,147

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Valores en pesos Dominicanos (RD\$)**  
**Año Terminado al 31 de diciembre del 2025 y 2024**

---

**13.4 Riesgo de mercado**

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio, tasas de interés o precios en las cuotas de participación, afecten los ingresos del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y, al mismo tiempo, optimizar la rentabilidad.

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Instrumentos a tasa fija:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	54,637,858	22,616,753
	<u>54,637,858</u>	<u>22,616,753</u>