



Memoria Anual 2025

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I

ÍNDICE

I - Declaración de Responsabilidad	7
II - Acerca del Fondo Cerrado	8
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.....	18
2.6. Comparativo de la Rentabilidad del Fondo y el Índice de Comparación Elegido...	18
3. Acerca de la Sociedad Administradora.....	19
3.1. Denominación y Grupo Económico.....	19
3.2. Datos Relativos a la Constitución e Inscripción en el Registro, Autorización a Funcionamiento y Fondos Administrados.	19
3.3. Datos Relativos al Capital Autorizado, Suscrito y Pagado.	20
3.4. Estructura Accionaria y Vinculados.	20
3.5. Miembros del Consejo de Administración, Vicepresidente Ejecutivo, Administrador de Fondos y Principales Ejecutivos.	20
3.6. Principales Indicadores Financieros de la Sociedad Administradora.....	22

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.....22

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 I, durante el año 2025.

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

1.2. Objetivo de Inversión



El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I 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 I tiene una duración de quince (15) años, hasta el 24 de marzo de 2037.

1.4. Datos Relativos a su Inscripción en el Registro

El fondo fue aprobado mediante la Primera Resolución, adoptada por el Consejo Nacional de Valores en fecha 24 de noviembre de 2021, y se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores con el número SIVFIC-060.

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

El monto total del programa de emisión única es de hasta diez mil millones de pesos dominicano (RD\$10,000,000,000.00), equivalente a un millón (1,000,000) cuotas de participación, con un valor nominal de diez mil pesos dominicanos (RD\$10,000.00).

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo alcanzó un total de 583,930 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 11 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 del Banco de Reservas de la República Dominicana. Licenciado en Mercadeo por la Universidad Iberoamericana (UNIBE) y dispone de un 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 desempeñaba 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.



Méliido 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 I 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 cinco (5) 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” en virtud de que la denominación del Fondo es inmobiliario debido a que invierte al menos un sesenta por ciento (60%) de su portafolio de inversión en la adquisición de activos inmobiliarios. La clasificación de los fondos según el plazo de duración es de carácter mandatorio para los fondos que invierten un mínimo de sesenta por ciento (60%) de su portafolio de inversión en valores de renta fija, de conformidad a la clasificación requerida por el art.77 del Reglamento R-CNMV-2019-28-MV.

2.3. Hechos Relevantes Ocurridos.

Periodo	Hecho Relevante
Enero	Pago dividendos trimestre octubre-diciembre 2024.
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a diciembre 2024.
	Calificación de riesgo correspondiente a enero 2025.
Febrero	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.
	Pago dividendos trimestre enero-marzo 2025.
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a marzo 2025.
	Prórroga período de adecuación a la política de inversión y a la política de diversificación.
	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.
	Convocatoria a la asamblea general de aportantes.
Junio	Resolución de la asamblea general de aportantes.
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a mayo 2025.
Julio	Venta de Inmueble.
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a junio 2025.
	Fe de errata corrección hecho relevante pago dividendos trimestre abril-junio 2025
	Calificación de riesgo correspondiente a julio 2025.

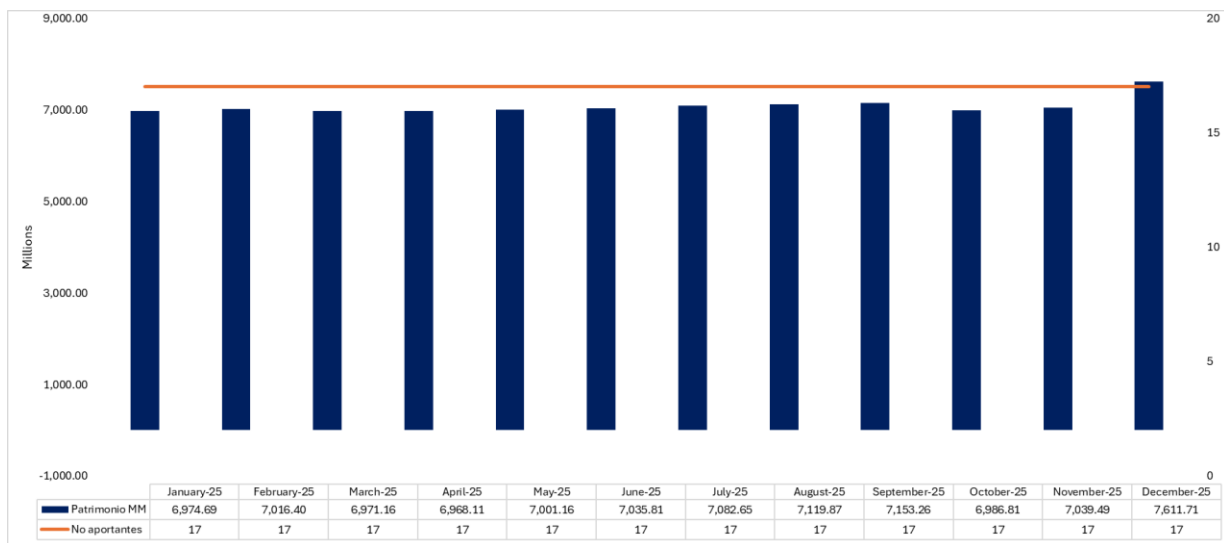
Agosto	Informe trimestral del representante de la masa de aportantes correspondiente al segundo trimestre 2025.
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a julio 2025.
	Actualización íntegra del Reglamento Interno y Folleto Informativo.
Septiembre	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a agosto 2025.
Octubre	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a septiembre 2025.
	Pago dividendos trimestre julio-septiembre 2025.
Noviembre	Informe trimestral del representante de la masa de aportantes correspondiente al tercer trimestre 2025.
	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a octubre 2025.
Diciembre	Comparación del benchmark y rentabilidad del fondo a noviembre 2025.

2.4. Análisis y evolución de las operaciones del Fondo.

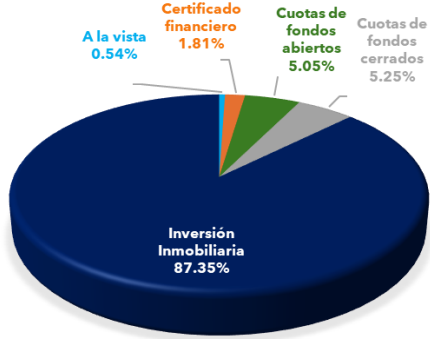
2.4.1. Origen de los principales ingresos, inversiones y gastos

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, los ingresos del fondo ascendieron a un monto de **RD\$1,216,338,823**.

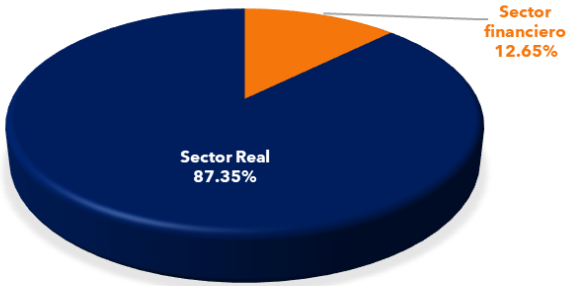
El patrimonio del fondo al cierre del año 2025 ascendió a **RD\$7,611,705,635.15**.



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:



Las inversiones en bienes inmuebles son las siguientes y están arrendados bajo contratos de arrendamientos operativos:

Edificio Corporativo Vista 311	
	Metraje
	6,293 metros
	Ocupación
	62.40%
	Ubicación
	Bella Vista

Edificio Los Prados



Metraje

1,123 metros

Ocupación

100%

Ubicación

Los Prados

Nave Industrial



Metraje

10,618.92 mt2

Ocupación

100%

Ubicación

Bayona

UNIBE



Metraje

34,918.64 mt2

Ocupación

100%

Ubicación

Gazcue

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\$200,116,776.00**, de este monto el **35.7%**, corresponde a gastos por comisión de administración, ascendente al **1%** anual sobre la base del activo administrado del fondo equivalentes a **RD\$71,495,997.06**. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo hasta un **2%** 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.
- Gastos de seguros: incluye los gastos de seguros para los bienes adquiridos.

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:

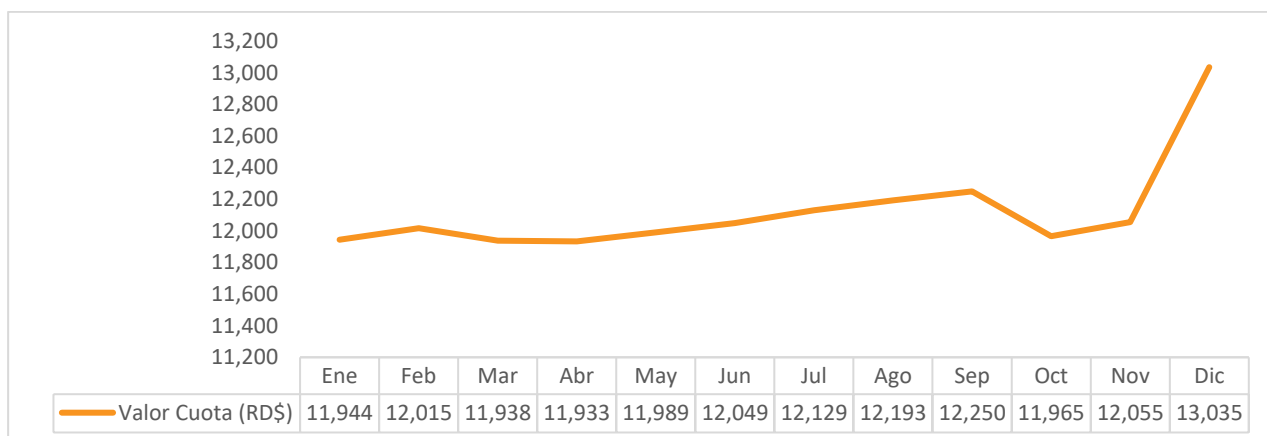
Trimestre	Monto por cuota RD\$	Cantidad de cuotas	Monto total RD\$	Fecha de pago
Enero - marzo	65.00	583,930	37,955,450.00	07 de abril 2025
Abril - junio	170.00	583,930	99,268,100.00	04 de julio 2025
Julio - septiembre	343.00	583,930	200,287,990.00	14 de octubre 2025
Octubre - diciembre	170.00	583,930	99,268,100.00	13 de enero 2026

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



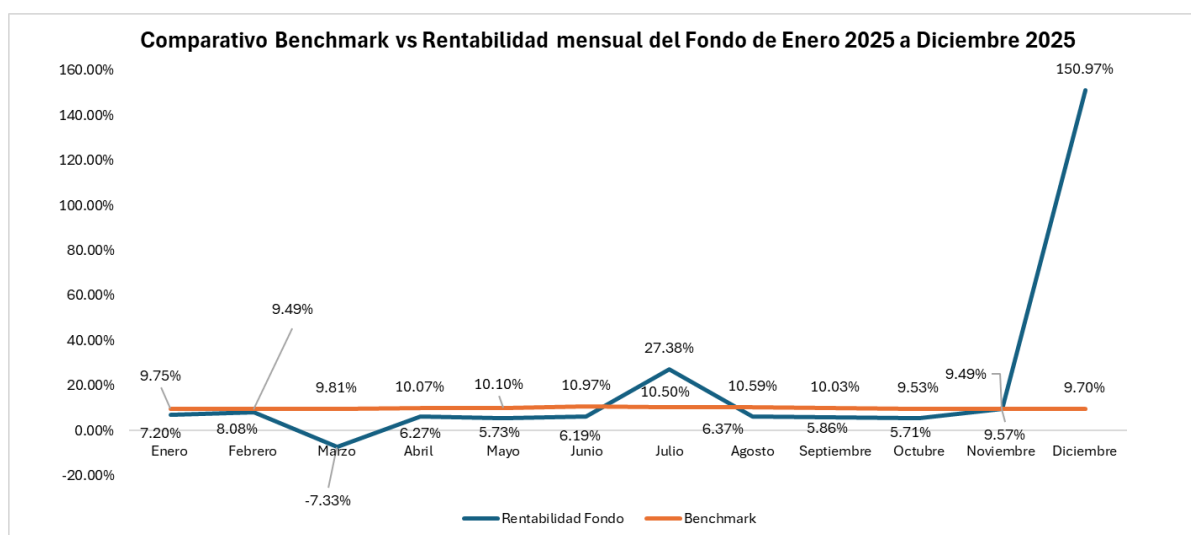
14.44%
Rentabilidad a 365 días

El crecimiento del valor cuota del fondo desde el 31 de diciembre del 2024 al 31 de diciembre del 2025 representa una rentabilidad de 14.44%.

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:



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-060);
6. Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I	(SIVFIC-065);
7. Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Dólares Reservas II	(SIVFIC-073);
8. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II	(SIVFIC-078).

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:

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

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

Nombre	Posición
Ian Alberto Rondón Castillo	Vicepresidente Ejecutivo
Hugo Máximo Beras Goico Ramírez	Director Senior de Operaciones
Sachenka Marina Cabrera Pérez	Directora Senior de Negocios
Gregory Alberto Jiménez Patiño	Director de Negocios
Fortunato III Canaan Rivas	Director de Estructuración
María Alejandra Simó Molina	Directora de Inversiones
José Miguel Castillo Aroca	Gerente División de Inversiones
Virgilio Ernesto Bello Gonzalez	Gerente Legal
Federico Augusto Read Jacobo	Gerente de Proyectos
Deborah Ann Peña Tejeda	Gerente de Inversiones
Jorge Alberto Ibert Santos	Gerente de Inversiones
Katherine Ninostchka Durán Veras	Gerente de Estructuración
Félix Wilfredo Suero Read	Gerente de Negocios
Ena Elvira Morrobel De Pérez	Gerente de Negocios
Franny Aurelina De Jesús	Gerente de Negocios
Laura Virginia Ventura	Gerente de Operaciones
Keila Laurie García Mora	Gerente Administrativo
Yomarky Altagracia Castillo Jiménez	Gerente de Contabilidad
Johanny Esther Santos Lizardo	Gerente de Control Interno
Carolina Germán Martínez	Gerente de Cumplimiento
Karla Guillermina Carniel Pérez	Gerente de Riesgos.
Carmelo De Jesús Zapata	Gerente Seguridad Cibernética y de la Información
Massiel Bautista Paulino	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, la firma de auditores KPMG Dominicana, S.A. fue ratificada como auditor externo del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I. Dicha ratificación 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 I**

Estados financieros

31 de diciembre de 2025

(Con el informe de los auditores independientes)



KPMG Dominicana, S.A.
RNC 1-01-02591-3

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

T. (809) 566-9161

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

T. (809) 583-4066

Informe de los auditores independientes

A la Asamblea de Aportantes de
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (el Fondo), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, que comprenden un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I al 31 de diciembre de 2025, sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

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

Asuntos clave de la auditoría

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

(Continúa)

Estimación y contabilización del valor razonable de las propiedades de inversión

Véanse las notas 6.7 y 11, a los estados financieros que se acompañan.

Asunto clave de la auditoría

La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es un asunto clave de la auditoría, debido a la naturaleza de los cálculos, los juicios y análisis de la gerencia y la importancia de esta estimación en relación con las propiedades de inversión y los resultados del período. Las propiedades de inversión representan el 81% del total de los activos del Fondo.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión medidas a valor razonable con cambios en los resultados y su correspondiente contabilización, incluyó lo siguiente:

- ◆ Con la asistencia de un perito tasador independiente con experiencia en el sector, el cual fue contratado por KPMG, probamos la razonabilidad de las variables financieras y no financieras, utilizadas en la determinación del valor razonable, así como la evaluación del monto asignado como valor razonable para las propiedades de inversión y que fue determinado por la gerencia del Fondo.
- ◆ Evaluamos que la metodología utilizada por el Fondo en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sea una de las establecidas por las Normas de Contabilidad NIIF.
- ◆ Comparamos los montos resultantes de nuestra evaluación del valor razonable con los montos reconocidos en resultados y con el valor en libros de las propiedades de inversión.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno corporativo del Fondo en relación con los estados financieros

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

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

Los encargados del gobierno corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de reporte de información financiera del Fondo.

(Continúa)

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea debido a fraude o error, así como 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 con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman, con base en los estados financieros.

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

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o la elusión del control interno.
- ◆ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- ◆ Evaluamos que las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones presentadas por la administración.
- ◆ Concluimos sobre lo apropiado del uso, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia o no de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, es requerido que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información correspondiente revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pudieran ocasionar que el Fondo no pueda continuar como un negocio en marcha.
- ◆ Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y los eventos subyacentes de manera que logren una presentación razonable.

(Continúa)

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

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

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



Registro en la SV núm. SVAE-001



CPA José Rodríguez
Director a cargo de la auditoría
Registro en el ICPARD núm. 013423

17 de abril de 2026

Santo Domingo,
República Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8, 16	100,599,579	39,092,607
Cuentas por cobrar:			
Arrendamientos	15	3,266,333	95,648,322
Disposición de propiedad de inversión	11	573,750,000	-
Otras		<u>73,160</u>	<u>14,406,608</u>
	16	577,089,493	110,054,930
Inversiones medidas a:			
Costo amortizado	10, 16	66,103,588	59,869,204
Valor razonable con cambios en resultados	10, 16	730,729,848	88,455,976
Gastos pagados por anticipado		<u>9,069,338</u>	<u>8,323,119</u>
Total de activos circulantes		1,483,591,846	305,795,836
Activos no circulantes - propiedades de inversión	11	<u>6,207,964,435</u>	<u>6,845,316,604</u>
Total de activos		<u>7,691,556,281</u>	<u>7,151,112,440</u>

(Continúa)

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

<u>Pasivos y patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pasivos circulantes:			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		2,252,540	4,148,800
Administradora	9	<u>6,199,609</u>	<u>5,839,323</u>
	16	8,452,149	9,988,123
Anticipos recibidos de clientes		-	29,446,477
Acumulaciones por pagar y otros pasivos	13	5,060,327	4,954,610
Porción corriente de los incentivos diferidos	12	<u>3,381,539</u>	<u>3,737,051</u>
Total de pasivos circulantes		<u>16,894,015</u>	<u>48,126,261</u>
Pasivos no circulantes:			
Incentivos diferidos	12	26,614,286	39,042,533
Depósitos recibidos de clientes	12, 16	18,239,617	20,875,502
Pasivos por alquileres diferidos	12	<u>18,102,727</u>	<u>4,965,616</u>
Total de pasivos no circulantes		<u>62,956,630</u>	<u>64,883,651</u>
Total de pasivos	14	<u>79,850,645</u>	<u>113,009,912</u>
Patrimonio:			
Cuotas de participación	14	5,839,300,000	5,839,300,000
Prima en emisión de cuotas de participación	14	299,732,988	299,732,988
Beneficios acumulados	14	<u>1,472,672,648</u>	<u>899,069,540</u>
Total de patrimonio	14	<u>7,611,705,636</u>	<u>7,038,102,528</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>7,691,556,281</u>	<u>7,151,112,440</u>

Las notas en las páginas 1 a 39 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos operacionales:			
Arrendamientos	12	502,541,711	533,982,496
Servicios a los arrendatarios		15,123,407	17,286,526
Ganancia en venta de propiedad de inversión	11	119,241,534	-
Incentivos diferidos	12	3,381,539	3,876,393
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	538,280,076	292,424,585
Otros		<u>1,843,509</u>	<u>-</u>
Total de ingresos		<u>1,180,411,776</u>	<u>847,570,000</u>
Gastos operacionales:			
Comisión por administración	9, 15	71,495,997	68,056,135
Comisión por gestión de cobros	15	8,370,741	10,222,849
Cuotas y suscripciones	15	4,576,484	4,275,483
Pólizas de seguro		21,196,437	20,225,340
Reparaciones y mantenimientos		15,189,398	8,663,109
Servicios contratados		6,309,422	5,707,127
Energía eléctrica		3,526,318	5,416,038
Descargo de cuentas incobrables	16	61,839,262	-
Otros		<u>4,091,115</u>	<u>12,679,122</u>
Total de gastos operacionales		<u>196,595,174</u>	<u>135,245,203</u>
Beneficio en operaciones		<u>983,816,602</u>	<u>712,324,797</u>
Ingresos (costos) financieros:			
Ingresos financieros	8, 10	34,729,738	12,485,044
Gasto de interés	12	(2,134,748)	(2,104,367)
Pérdida en cambio de moneda extranjera		<u>(189,544)</u>	<u>(4,635,069)</u>
Ingresos financieros, neto		<u>32,405,446</u>	<u>5,745,608</u>
Beneficio neto	14	<u>1,016,222,048</u>	<u>718,070,405</u>

Las notas en las páginas 1 a 39 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Estados de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cuotas de participación</u>	<u>Prima en emisión de cuotas de participación</u>	<u>Beneficios acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2024		5,839,300,000	299,732,988	617,778,775	6,756,811,763
Resultado del año - beneficio neto	14	-	-	718,070,405	718,070,405
Transacciones con los aportantes del Fondo - dividendos pagados	14	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(436,779,640)</u>	<u>(436,779,640)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024		5,839,300,000	299,732,988	899,069,540	7,038,102,528
Resultado del año - beneficio neto	14	-	-	1,016,222,048	1,016,222,048
Transacciones con los aportantes del Fondo - dividendos pagados	14	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(442,618,940)</u>	<u>(442,618,940)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025		<u>5,839,300,000</u>	<u>299,732,988</u>	<u>1,472,672,648</u>	<u>7,611,705,636</u>

Las notas en las páginas 1 a 39 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Beneficio neto		1,016,222,048	718,070,405
Ajustes por:			
Ingresos financieros, neto		(32,594,990)	(10,380,677)
Ganancia en disposición de propiedad de inversión	11	(119,241,534)	-
Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	11	<u>(538,280,076)</u>	<u>(292,424,585)</u>
		326,105,448	415,265,143
Cambios netos en:			
Cuentas por cobrar		106,715,437	(62,499,892)
Gastos pagados por anticipado		(746,219)	4,095,342
Cuentas por pagar		(1,535,974)	(90,213,269)
Anticipos recibidos de clientes		(29,446,477)	29,446,477
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		105,717	(3,748,694)
Incentivos diferidos		(33,659,261)	(1,755,402)
Depósitos recibidos de clientes		18,239,617	14,336,680
Pasivos por alquileres diferidos		<u>13,137,111</u>	<u>4,965,616</u>
Efectivo generado por las operaciones		398,915,399	309,892,001
Intereses cobrados		34,729,738	12,485,044
Intereses pagados		<u>(2,134,748)</u>	<u>(2,104,367)</u>
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>431,510,389</u>	<u>320,272,678</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones		(1,158,672,173)	(506,076,699)
Producto de la venta de inversiones		510,163,917	412,427,950
Adiciones a las propiedades de inversión	11	(8,364,941)	(13,153,270)
Producto de la venta de propiedad de inversión		<u>729,488,720</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		<u>72,615,523</u>	<u>(106,802,019)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento - dividendos pagados	14	<u>(442,618,940)</u>	<u>(436,779,640)</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		61,506,972	(223,308,981)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>39,092,607</u>	<u>262,401,588</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>100,599,579</u>	<u>39,092,607</u>

Las notas en las páginas 1 a 39 son parte integral de estos estados financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

1 Entidad que informa

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (el Fondo) es un patrimonio autónomo, fijo y con un plazo de vencimiento de 15 años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación. Posee un patrimonio independiente al de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A. (la Administradora). El Fondo está registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) bajo el Registro del Mercado de Valores núm. SIVFIA-060 según la Primera Resolución de la SIMV expedida el 24 de noviembre del 2021.

El Fondo se especializa en realizar inversiones en bienes inmuebles comerciales, industriales y de oficinas para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento o para la generación de plusvalías; asimismo, puede invertir una parte de su cartera en títulos valores de deuda y certificados financieros emitidos por entidades de intermediación financiera local.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana bajo el registro núm. DO8021100128, en CEVALDOM, S. A., quien es el agente de pago bajo el registro núm. SVDCV-001 y el agente de colocación es Inversiones y Reservas, S. A. El Fondo está compuesto por 1,000,000 de cuotas, con un valor nominal de RD\$10,000 cada una, para un total de RD\$10,000,000,000. La fecha de la primera colocación de las cuotas de participación fue el 24 de marzo del 2022.

El Fondo es administrado por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A., la cual es una empresa dedicada a la administración de fondos de inversión inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el núm. SIVAF-013. Esta se rige bajo la Ley de Mercado de Valores (Ley No. 249-17), sus reglamentos y normas. La Sociedad Administradora y sus fondos cerrados de inversión están regulados por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

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

2 Base de contabilidad

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

2 Base de contabilidad (continuación)

La emisión de los estados financieros fue aprobada por el Consejo de Administración de la Administradora del Fondo en fecha 17 de abril de 2026. La aprobación final de estos estados financieros debe ser efectuada por la Asamblea de Aportantes.

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

3 Moneda funcional y de presentación

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

La moneda funcional es la moneda principal en el ambiente económico en el cual el Fondo opera. Si los indicadores del principal ambiente económico son mixtos, la gerencia utiliza el juicio para determinar la moneda funcional que representa más fielmente el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes. Las transacciones e inversiones del fondo son denominadas en pesos dominicanos (RD\$).

El efectivo recibido por las emisiones de cuotas de participación es pesos dominicanos. Los gastos (incluyendo los gastos por servicios a arrendatarios, gastos administrativos y comisiones por administración) son denominados y pagados en su mayor parte en pesos dominicanos. En consecuencia, la gerencia ha determinado que la moneda funcional del Fondo es el peso dominicano.

4 Uso de juicios y estimaciones

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

Los estimados y supuestos relevantes son revisados regularmente. El efecto de las revisiones de estimaciones se reconoce prospectivamente.

4.1 Juicios

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)**4.1 Juicios (continuación)****4.1.1 Arrendamientos**

Como arrendador, el Fondo celebra acuerdos de arrendamiento que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones son generalmente ejercitables después de un período inicial de uno a dos años. En la fecha inicial, el Fondo determina si el arrendatario está razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento o de rescindir o no el arrendamiento. Para realizar este análisis, el Fondo toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos del mercado, así como cualquier diferencia significativa en las inversiones realizadas por el arrendatario en la propiedad, costos relacionados con la terminación del arrendamiento e importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario. En muchos casos, el Fondo no identifica evidencia suficiente para cumplir con el nivel requerido de certeza.

Clasificación de las propiedades arrendadas - el Fondo como arrendador

El Fondo ha realizado arrendamientos de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. El Fondo ha determinado, en base a una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, como el plazo del arrendamiento, que no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento no representan sustancialmente todo el valor razonable de la propiedad comercial; que retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la pertenencia de esta propiedad de inversión, por lo tanto, presenta los contratos como arrendamientos operativos.

4.2 Incertidumbres de estimación y supuestos

La información sobre incertidumbres de estimación y supuestos que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material durante el año que terminará el 31 de diciembre de 2026, se presenta en las siguientes notas:

- ◆ Nota 11 - Propiedades de inversión; determinación del valor razonable de las propiedades de inversión sobre la base de supuestos no observables significativos.
- ◆ Nota 16 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por deudores comerciales: supuestos claves para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

4.3 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas de contabilidad y revelaciones del Fondo requieren la medición de los valores razonables, tanto de activos y pasivos financieros como de los no financieros.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

4 Uso de juicios y estimaciones (continuación)

4.3 Medición de los valores razonables (continuación)

El Fondo mantiene 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.

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

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

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

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

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

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

En las siguientes notas se incluye más información sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- ◆ Nota 11 - Propiedades de inversión.
- ◆ Nota 16 - Instrumentos financieros: Valores razonables y gestión de riesgos.

5 Base de medición

Los estados financieros se han preparado con base en el costo histórico, excepto por las siguientes partidas, medidas utilizando bases alternativas en cada fecha de reporte:

	<u>Base de medición</u>
Inversiones - cuotas de participación	Valor razonable
Propiedades de inversión	Valor razonable

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales

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

6.1 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a pesos dominicanos utilizando la tasa de cambio vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son reconvertidos a pesos dominicanos a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que son medidos a valor razonable en moneda extranjera se convierten a pesos dominicanos utilizando la tasa de cambio vigente en la fecha que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias medidas con base en el costo histórico en una moneda extranjera, se convierten utilizando la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción.

Las diferencias en cambio de moneda extranjera se reconocen como ganancia o pérdida neta en cambio de moneda extranjera en los resultados.

6.2 Ingresos por arrendamientos

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.2 Ingresos por arrendamientos (continuación)**

Los montos recibidos de los inquilinos para terminar los arrendamientos o para compensar los daños a la propiedad se reconocen en el estado de resultados cuando surge el derecho a recibirlos.

Los alquileres pagados por anticipado por los clientes se reconocen inicialmente como pasivos y, posteriormente, son reconocidos como ingresos en la medida en que el servicio de alquiler relacionado es ofrecido.

6.3 Otros ingresos

Cualquier otro ingreso se reconoce por el método de lo devengado, es decir, cuando se genera.

6.4 Ingresos y costos financieros

Los ingresos y costos financieros presentados en los estados de resultados comprenden los intereses y rendimientos sobre los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado y al valor razonable con cambios en resultados. Los intereses sobre los activos a costo a amortizado se calculan sobre la base del interés efectivo.

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

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

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

Ingresos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por intereses ganados sobre las inversiones a costo amortizado y al valor razonable y sobre cuentas corrientes y equivalentes de efectivo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.4 Ingresos y costos financieros (continuación)***Gasto de interés*

El gasto de interés se reconoce por la tasa efectiva de los depósitos recibidos de clientes que fueron descontados a su valor presente hasta el vencimiento del contrato. El gasto de interés se reconoce cuando ocurren, utilizando el método de interés efectivo.

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

6.5 Gastos por comisiones

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que los servicios de administración son recibidos. Esta comisión es determinada sobre el valor de los activos totales del Fondo aplicando una tasa anual del 1 % sobre la base de acumulación.

6.6 Impuesto sobre la renta

Bajo el sistema tributario actual el Fondo está exento del pago de impuesto sobre la renta según se indica en la Norma 05-13 de la Dirección General de Impuestos Internos y en la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fondo en la República Dominicana; sin embargo, el Fondo debe presentar la declaración Jurada Anual de Impuestos Sobre la Renta a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fondos de inversión deben actuar como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables según las normas tributarias. Los rendimientos pagados a los aportantes están sujetos a una retención de un 10 %.

6.7 Propiedades de inversión

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.7 Propiedades de inversión (continuación)**

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

6.8 Instrumentos financieros**6.8.1 Reconocimiento y medición inicial**

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente cuando se originan. Todos los demás activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

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

6.8.2 Clasificación y medición posterior***Activos financieros***

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

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que el Fondo cambie 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 negocios.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las condiciones siguientes y no está designado como 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.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.8 Instrumentos financieros (continuación)****6.8.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros (continuación)***

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

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

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

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, tal como se describe anteriormente, se miden al 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

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

- ◆ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia dictada por el comité de inversiones y ejecutada por el administrador del fondo 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 las de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.8 Instrumentos financieros (continuación)****6.8.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros - evaluación del modelo de negocio (continuación)***

- ◆ Cómo se evalúa el rendimiento del portafolio de inversiones y se informa a la gerencia 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 modelo), si la compensación se basa en el valor razonable de los activos administrados o en los flujos de efectivo contractuales recaudados.
- ◆ La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad futura de ventas.

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

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

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

Para los fines de esta evaluación, el “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito asociado con el monto principal pendiente durante un período de tiempo particular.

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:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.8 Instrumentos financieros (continuación)

6.8.2 Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros – evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses (continuación)

- ◆ 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 la reclamación del Fondo a los flujos de efectivo de activos específicos (por ejemplo: características sin recursos).

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, 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

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

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

Activos financieros al costo amortizado

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.8 Instrumentos financieros (continuación)****6.8.2 Clasificación y medición posterior (continuación)*****Activos financieros – medición posterior y ganancias y pérdidas (continuación)******Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral***

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses es calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconoce en resultados. Cualquier otra ganancia o pérdida neta en la baja en cuentas se reconoce en resultados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

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

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican a los resultados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos.

Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociar, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se valoran posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en cambio de moneda se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

6.8.3 Baja en cuentas***Activos financieros***

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando:

- ◆ Expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)

6.8 Instrumentos financieros (continuación)

6.8.3 Baja en cuentas (continuación)

Activos financieros (continuación)

- ◆ Cuando transfiere los derechos a recibir de flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que:
 - se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero.
 - el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y no retiene el control sobre los activos transferidos.

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

Pasivos financieros

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

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

6.8.4 Compensación

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

6.9 Patrimonio atribuible a los aportes del Fondo

6.9.1 Cuotas de participación

Las cuotas de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas cuotas de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.9 Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo (continuación)****6.9.2 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los aportantes del Fondo es reconocida como un pasivo en el estado de situación financiera en el período que estos son aprobados por el Comité de Inversiones del Fondo. Según el reglamento interno del Fondo, el Comité de Inversión debe evaluar si existen las condiciones de liquidez para aprobar la distribución de dividendos a sus aportantes de forma trimestral.

El dividendo de cada valor de participación es calculado dividiendo el beneficio líquido determinado por el comité de inversión del Fondo en cada trimestre entre la cantidad de cuotas de participación que respaldan su patrimonio. El beneficio líquido es determinado sumando los ingresos por alquileres devengados por arrendamiento de las propiedades de inversión, los intereses devengados por las inversiones y las ganancias obtenidas en la disposición de las propiedades de inversión, menos los gastos operacionales en que el Fondo incurra y posibles pagos de capital sobre financiamientos obtenidos.

6.10 Deterioro del valor**6.10.1 Activos financieros no derivados***Instrumentos financieros y activos del contrato*

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

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

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

- ◆ Activos financieros que se ha determinado que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte.
- ◆ Otros activos financieros para los cuales el riesgo de crédito (el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del activo) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.10 Deterioro del valor (continuación)****6.10.1 Activos financieros no derivados (continuación)***Instrumentos financieros y activos del contrato (continuación)*

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 costos o esfuerzos indebidos. Esta información incluye 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 90 días.

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

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

El Fondo considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión. El Fondo considera que esto es BBB- o superior según Fitch Ratings.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias 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, las cuales 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 expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.10 Deterioro del valor (continuación)****6.10.1 Activos financieros no derivados (continuación)*****Medición de las pérdidas crediticias esperadas (continuación)***

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.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crédito incluye los siguientes datos observables:

- ◆ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ◆ Incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- ◆ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del 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 provisión por pérdidas esperadas en el estado de situación financiera

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.10 Deterioro del valor (continuación)****6.10.1 Activos financieros no derivados (continuación)*****Castigo***

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

6.10.2 Activos no financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, el Fondo revisa los importes en libros de sus activos no financieros (distintos de propiedades de inversión) para determinar si existe algún indicio de deterioro del valor. Si existen tales indicios, entonces se estimaba el importe recuperable del activo.

Para la evaluación de deterioro del valor, los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan entradas de efectivo por su uso continuo, y que son significativamente independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro del valor, si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en los resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo, y para reducir el importe en libros de los demás activos sobre una base de prorrateo.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.10 Deterioro del valor (continuación)****6.10.2 Activos no financieros (continuación)**

Una pérdida por deterioro del valor, reconocida con respecto a la plusvalía, no se reversa. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se reversa solo hasta el importe del activo que no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se habría reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

6.11 Provisiones

Una provisión es reconocida si el Fondo, como resultado de un suceso pasado, tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que se necesiten utilizar recursos económicos para cancelarla.

6.12 Arrendamientos

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

El Fondo como arrendador

Al inicio o al modificar un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fondo asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

Cuando el fondo actúa como arrendador, determina al inicio del contrato si cada arrendamiento es financiero u operativo.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.13 Beneficio en operaciones**

El beneficio en operaciones es el resultado generado por las principales actividades continuas del Fondo que generan ingresos, así como otros ingresos y gastos relacionados con las actividades operativas. El beneficio en operaciones excluye los ingresos (costos) financieros netos.

6.14 Medición de valor razonable

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

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

Cuando está disponible, el Fondo mide el valor razonable de un instrumento financiero utilizando precios cotizados en un mercado activo para ese instrumento financiero. Un mercado se considera activo si las transacciones para activos y pasivos ocurren con la suficiente frecuencia y volumen para proveer información de precios sobre una base continua.

Si no hay precios cotizados en un mercado activo, el Fondo utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración seleccionada incorpora todos los factores que los participantes del mercado tomarían en consideración al ponerle precio a la transacción.

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida.

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

6 Políticas contables materiales (continuación)**6.14 Medición de valor razonable (continuación)**

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

7 Nuevas y enmiendas a normas contables

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

a) NIIF 18 presentación y revelación en los estados financieros

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

7 Nuevas y enmiendas a normas contables (continuación)

b) Otras normas de contabilidad

No se espera que las siguientes modificaciones a normas tengan un efecto material en los estados financieros del Fondo:

- ◆ Clasificación y medición de instrumentos financieros (modificaciones a las NIIF 7 y 9).
- ◆ Contratos basados en electricidad dependientes de la naturaleza (modificaciones a las NIIF 7 y 9).

c) Norma emitida, efectiva a partir del 1ro de enero de 2025

La adopción de la siguiente modificación a norma no tuvo efectos materiales sobre los estados financieros del Fondo:

- ◆ Ausencia de convertibilidad (modificaciones a la NIC 21)

8 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo en cuentas (a):		
Corrientes	28,792,258	38,554,987
Ahorro	9,173,601	537,620
Equivalentes de efectivo - certificado de depósitos (b)	62,633,720	-
	100,599,579	39,092,607

(a) El efectivo en cuentas corrientes y de ahorro es mantenido en bancos locales y genera intereses sobre la base del saldo promedio mensual a una tasa anual de 0.52 % en el año 2025 (2014: 0.63 %).

(b) Estos certificados están denominados en pesos dominicanos, generan intereses a tasas anuales que oscilan entre 8.25 % y 9 %, con vencimiento original igual o menor a 90 días.

9 Saldos y transacciones con la administradora

El Fondo realiza transacciones y mantiene saldos con la entidad administradora, cuya naturaleza y montos se detallan a continuación:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

9 Saldos y transacciones con la administradora (continuación)

Saldos – cuentas por pagar:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A. (i)	<u>6,199,609</u>	<u>5,839,323</u>

- (i) Este pasivo se origina por la comisión del mes de diciembre de cada año. El Fondo paga a la administradora una comisión del 1 % sobre la base del total de activos anual administrado del Fondo calculado diariamente.

Transacciones:

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo incurrió en costos de administración por servicios recibidos de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A., por RD\$71,495,997 y RD\$68,056,135, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por administración en el renglón de gastos operacionales de los estados de resultados de esos períodos que se acompañan (véase la nota 15).

10 Inversiones

Las inversiones están compuestas de acuerdo al siguiente detalle:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Medidas al costo amortizado - certificados financieros (a)	66,103,588	59,869,204
Medidas a valor razonable con cambios en resultados - cuotas participación en fondos:		
Abiertos (b)	358,399,266	88,455,976
Cerrados (c)	<u>372,330,582</u>	<u>-</u>
	<u>730,729,848</u>	<u>88,455,976</u>
	<u>796,833,436</u>	<u>148,325,180</u>

- (a) Certificados financieros colocados en instituciones financieras locales, los cuales generan intereses a tasas de interés anual que oscilan entre 7.75 % y 10.40% para el año 2025 (2024: entre 9 % y 10.35%), y vencimiento original de un año.

Durante los años 2025 y 2024, el efectivo en cuentas corrientes y de ahorros, los equivalentes de efectivo y las inversiones medidas al costo amortizado generaron intereses por valor aproximado de RD\$16,565,000 y RD\$5,778,000, respectivamente, los cuales se presentan como parte de los ingresos financieros en los estados de resultados de esos períodos que se acompañan.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

10 Inversiones (continuación)

- (b) Corresponde a inversiones en cuotas de participación en fondos de inversión abiertos locales, los cuales estipulan un plazo de permanencia menor a 90 días. Al 31 de diciembre de 2025 la inversión se mantiene en un solo fondo de inversión, el cual generó un rendimiento anual promedio de 8.87 % (2024: dos fondos de inversión, que generaron rendimientos anual promedio que osciló entre 9.59 % y 10.18 %)
- (c) Corresponde a inversión en cuotas de participación de un fondo de inversión cerrado, el cual tiene un vencimiento original de 15 años. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025 este fondo generó rendimiento promedio de un 10.13 %.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 las inversiones medidas a valor razonable con cambios en resultados generaron rendimientos netos por valor aproximado de RD\$18,165,000 y RD\$6,707,000, respectivamente, los cuales se presentan como parte de los ingresos financieros en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión mantenidas por el Fondo corresponden a bienes inmuebles con vocación comercial ubicados en la ciudad de Santo Domingo. Estos inmuebles están arrendados bajo contratos de arrendamientos operativos.

Conciliación de los saldos

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldos al inicio del año	6,845,316,604	6,539,738,749
Adiciones	8,364,941	13,153,270
Venta (i)	(1,183,997,186)	-
Cambios en el valor razonable	<u>538,280,076</u>	<u>292,424,585</u>
Saldos al final del año	<u>6,207,964,435</u>	<u>6,845,316,604</u>

- (i) Durante el año 2025 el Fondo vendió el edificio Epokal que formaba parte de sus propiedades de inversión, el detalle de esta transacción es como sigue:

Precio de venta	1,303,238,720
Valor en libros	<u>(1,183,997,186)</u>
Ganancia (a)	<u>119,241,534</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

11 Propiedades de inversión (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo mantiene cuentas por cobrar derivada de esta transacción por valor de RD\$573,750,000, la cual se presenta como cuentas por cobrar por disposición de propiedad de inversión en el estado de situación financiera a esa fecha que se acompaña y su vencimiento es en marzo de 2026.

(a) Esta ganancia se presenta como ganancia en venta de propiedad de inversión formando parte de los ingresos operacionales en el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 que se acompaña.

Un detalle de los activos que componen las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Edificio Corporativo Vista 311 ubicado en Santo Domingo	1,762,798,041	1,682,114,294
Edificio Los Prados ubicado en Santo Domingo (i)	145,349,327	140,425,300
Edificio Universidad Iberoamericana ubicado en Santo Domingo	3,995,079,888	3,559,627,271
Nave Industrial ubicada en Santo Domingo (ii)	304,737,179	279,152,553
Edificio Epokal No. 53 ubicado en Santo Domingo	-	1,183,997,186
	<u>6,207,964,435</u>	<u>6,845,316,604</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2025 esta propiedad tiene construcciones de mejoras en proceso por un valor de RD\$2,533,626.

(ii) Al 31 de diciembre de 2025 esta propiedad tiene construcciones de mejoras en proceso por un importe de RD\$5,831,315.

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por tasadores externos independientes, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración. Los peritos independientes proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo anualmente.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

11 Propiedades de inversión (continuación)

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable nivel 3 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valoración usada.

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

La tabla siguiente muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión junto con los datos de entrada no observables significativos usados:

Medición de los valores razonables

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos (continuación)

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
<p><u>Enfoque de comparación de precios:</u> Es una técnica utilizada para la valuación de terrenos y edificaciones correspondiente al enfoque de mercado bajo el cual los precios y otras informaciones generadas por las transacciones del mercado de activos similares se usan para determinar el valor razonable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Valor de venta RD\$/M2 de terrenos comparables (2025: RD\$8,812 - RD\$ 64,808; (2024: RD\$8,888 - RD\$90,500); ◆ Factor de ajuste por ofertas (2025: 0.90 – 0.96; 2024: 0.92 - 0.96). ◆ Factor de ajuste por ubicación (2025: 0.80 – 1.10; 2024: 0.90- 1.10). ◆ Factor de ajuste por área (2025: 0.88, 2024: 0.69). ◆ Factor de ajuste por condición (2025: 0.95 – 1.00 2024: 0.90 – 0.90). 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Aumenta (disminuye) el valor de los terrenos comparables. ◆ Aumenta (disminuye) el <i>spread</i> entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado. ◆ Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del terreno con relación a sus comparables. ◆ Aumenta (disminuye) las condiciones en la que se encuentra el activo con relación a sus comparables.

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

12 Arrendamientos - el Fondo como arrendador

A. Arrendamientos operativos

El Fondo mantiene arrendamientos en su cartera de propiedades. Algunos arrendamientos contienen opciones para terminación antes del final del plazo del arrendamiento, sujetos a penalidades.

Un resumen de los términos contractuales más significativos de estos arrendamientos es como sigue:

- ◆ Los arrendamientos son por períodos de tiempo que oscilan entre 5 y 14 años, con opción de renovar el arrendamiento después de esas fechas. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario.
- ◆ Los pagos por arrendamiento aumentan anualmente de acuerdo con lo estipulado en cada contrato (aumentos anuales basados en porcentajes fijos e importes específicos).
- ◆ Los arrendatarios tienen el derecho de cancelar el arrendamiento antes de la fecha de vencimiento de los contratos mediante notificación. Las cancelaciones anticipadas tienen una penalidad establecida en cada contrato.
- ◆ Las cuotas mensuales por arrendamientos son pagaderas según lo establecido en cada contrato, por lo general en un plazo máximo de 30 días.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció ingresos por concepto de arrendamientos operativos de las propiedades de inversión y servicios a los arrendatarios por RD\$517,665,118 y RD\$551,269,022, respectivamente, los cuales se presentan como tal en los estados de resultados de esos períodos que se acompañan.

Los cobros futuros mínimos que se esperan recibir bajo los términos de estos arrendamientos, a partir del 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
A un año	499,450,751	574,588,478
De uno a dos años	498,417,008	573,652,657
De dos a tres años	500,118,345	576,300,517
De tres a cuatro años	501,990,825	581,899,131
De cuatro a cinco años	502,434,962	550,966,218
Más de cinco años	<u>2,444,584,594</u>	<u>2,802,393,396</u>
	<u>4,946,996,485</u>	<u>5,659,800,397</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el fondo mantiene pasivo por alquiler diferido por valor de RD\$18,102,727 y RD\$4,965,616, respectivamente, el cual se presenta como tal en los estados de situación financiera a esas fechas que se acompañan.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

12 Arrendamientos - el Fondo como arrendador

B. Depósitos recibidos de clientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los depósitos recibidos de clientes por RD\$18,239,617 y RD\$20,875,502, respectivamente, están compuestos por los depósitos recibidos como garantía de alquiler de los locales comerciales arrendados. Estos depósitos están amparados por contratos de alquiler que especifican los locales arrendados, forma de pago y las fechas de entrega estimada al término del contrato. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los depósitos recibidos de clientes están reconocidos a su valor presente.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció gasto de interés producto del valor presente de los depósitos recibidos de clientes por importe de RD\$2,134,748 y RD\$2,104,367, los cuales se presentan como tal en los estados de resultados de esos períodos que se acompañan.

C. Incentivos diferidos

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 producto del reconocimiento de los depósitos recibidos de cliente a su valor presente, el Fondo mantiene registrado un incentivo diferido por valor de RD\$29,995,825 y RD\$42,779,584, el cual es amortizado bajo línea recta durante el plazo de los arrendamientos.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció ingresos por incentivos diferido bajo línea recta por importe de RD\$3,381,539 y RD\$3,876,393, los cuales se presentan como tal en los estados de resultados de ese período que se acompañan.

13 Acumulaciones por pagar y otros pasivos

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto a la transferencia de bienes industrializados y servicios	3,408,553	3,677,364
Servicios contratados	1,080,425	726,561
Cuotas y suscripciones	488,957	460,750
Retenciones de impuestos a terceros	<u>82,392</u>	<u>89,935</u>
	<u>5,060,327</u>	<u>4,954,610</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

14 Patrimonio

14.1 Cuotas de participación en circulación

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo está compuesto por 583,930 cuotas de participación, con un valor nominal de RD\$10,000 para un total de RD\$5,839,300,000 y valor pagado en exceso por los aportantes de RD\$299,732,988.

14.2 Beneficios acumulados

Corresponden a los beneficios obtenidos por el Fondo y pendientes de distribuir a los aportantes, los cuales se presentan como tal en los estados de situación financiera que se acompañan.

14.3 Dividendos

Según el Reglamento Interno del Fondo, trimestralmente se paga beneficios a los aportantes, el Comité de Inversiones decide si distribuir o no la rentabilidad líquida total o parcialmente. El monto a pagar es aprobado por el Comité de Inversiones en función de los resultados y la liquidez del Fondo. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se declararon y pagaron dividendos por un monto de RD\$442,618,940 y RD\$436,779,640, respectivamente, cuyo detalle es el siguiente:

2025		
<u>Fecha</u>	<u>Monto RD\$</u>	<u>Dividendo por cuota</u>
10-01-2025	105,107,400	180
07-04-2025	37,955,450	65
04-07-2025	99,268,100	170
14-10-2025	<u>200,287,990</u>	343
	<u>442,618,940</u>	
2024		
10-01-2024	157,661,100	270
05-04-2024	98,100,240	168
04-07-2024	81,750,200	140
07-10-2024	<u>99,268,100</u>	170
	<u>436,779,640</u>	

En la reunión ordinaria del Comité de Inversiones del Fondo, celebrada el día 13 de enero de 2026, se propuso un dividendo en efectivo por un monto de RD\$99,268,100.00 (RD\$170 por cuota), el cual fue pagado el 13 de enero de 2026. Los dividendos no han sido reconocidos como pasivos y no hay consecuencias impositivas asociadas.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

14 Patrimonio (continuación)

14.4 Utilidad básica por cuota

La utilidad básica por cuota de participación se calcula dividiendo el resultado del período por el número de cuotas de participación en emisión durante el período. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Beneficio neto del período	1,016,222,048	718,070,405
Cuotas de participación en circulación	<u>583,930</u>	<u>583,930</u>
Utilidad básica por cuota	<u><u>1,740.31</u></u>	<u><u>1,229.72</u></u>

14.5 Administración de capital

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

La gerencia intenta mantener un equilibrio entre los retornos más altos que pueden obtenerse con mayores niveles de crédito, las ventajas y la seguridad entregadas por una posición de capital sólida.

El patrimonio del Fondo está compuesto por las cuotas de participación, la prima en emisión de cuotas de participación y los beneficios acumulados.

Un detalle del ratio de deuda neta del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Total de pasivos	79,850,645	113,009,912
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(100,599,579)</u>	<u>(39,092,607)</u>
Deuda neta	(20,748,934)	73,917,305
Patrimonio	<u>7,611,705,636</u>	<u>7,038,102,528</u>
	<u><u>(0.002)</u></u>	<u><u>0.01</u></u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

15 Compromisos

Un resumen de los compromisos del Fondo al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

15.1 Comisiones

- (a) El Fondo paga a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A. una comisión por administración sobre su total de activos; esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, y es pagadera mensualmente según la proporción devengada. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, esta comisión fue de un 1 % anual.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$71,495,997 y RD\$68,056,135, respectivamente, los cuales se presentan como tal formando parte de los gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan. El compromiso de pago para el año 2026, es de aproximadamente RD\$75,000,000.

- (b) El Fondo mantiene cuatro contratos de servicios para la gestión de arrendamientos y sus cobros. Estos contratos establecen un pago equivalente al 5 % del monto total de alquileres cobrados cada mes, con una vigencia de 10 años.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los gastos por este concepto ascendieron a RD\$8,370,741 y RD\$10,222,849, respectivamente, los cuales se presentan como comisión por gestión de cobros formando parte de los gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo mantiene cuentas por cobrar por arrendamientos de los clientes gestionados a través de estos contratos por valor de RD\$3,266,333 y RD\$95,648,322, respectivamente, las cuales se presentan como cuentas por cobrar arrendamientos en los estados de situación financiera a esas fechas que se acompañan.

15.2 Aportes regulatorios

- a) Según la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD), el Fondo tiene la obligación de pagar mensualmente el 0.003 % del total de los montos colocados por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes aproximadamente RD\$2,010,000, y se presentan formando parte de los gastos por cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan. El compromiso de pago por este concepto para el año 2026, es de aproximadamente RD\$2,500,000.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

15 Compromisos (continuación)

15.2 Aportes regulatorios (continuación)

- b) La Circular núm. C-SIMV-2019-03-MV del 2 de abril de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, requiere que los participantes del mercado de valores realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por esta Superintendencia. Este aporte es determinado sobre la base de la cuarta parte del 3 % del patrimonio neto trimestral del participante, pagadero los primeros 10 días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto pagado por este concepto ascendió a aproximadamente RD\$2,566,000 y RD\$2,265,000, respectivamente, los cuales se presentan formando parte de las cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales en los estados de resultados de esos años que se acompañan.

16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos

16.1 Clasificaciones contables y valores razonables

La tabla siguiente muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluidos sus niveles en la jerarquía del valor razonable.

	Importe en libros			Valor razonable		
	Activos financieros al costo amortizado	Designado al valor razonable	Otros pasivos financieros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
2025						
Activos financieros:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	100,599,579	-	-	-	-	100,599,579
Cuentas por cobrar	577,089,493	-	-	-	-	577,089,493
Inversiones	<u>66,103,588</u>	<u>730,729,848</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>730,729,848</u>	<u>66,103,588</u>
Activos financieros	<u>743,792,660</u>	<u>730,729,848</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>730,729,848</u>	<u>743,792,660</u>
Pasivos financieros:						
Cuentas por pagar	-	-	(8,452,149)	-	-	(8,452,149)
Depósitos recibidos de clientes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18,239,617)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18,239,617)</u>
Pasivos financieros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(26,691,766)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(26,691,766)</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

16.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)

2024	Activos financieros al costo amortizado	Designado al valor razonable	Otros pasivos financieros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	39,092,607	-	-	-	-	39,092,607
Cuentas por cobrar	110,054,930	-	-	-	-	110,054,930
Inversiones	<u>59,869,204</u>	<u>88,455,976</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>88,455,976</u>	<u>59,869,204</u>
Activos financieros	<u>209,016,741</u>	<u>88,455,976</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>88,455,976</u>	<u>209,016,741</u>
Pasivos financieros:						
Cuentas por pagar	-	-	(9,988,123)	-	-	(9,988,123)
Depósitos recibidos de clientes	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,875,502)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,875,502)</u>
Pasivos financieros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(30,863,625)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(30,863,625)</u>

Medición de los valores razonables

La administración del Fondo ha evaluado que los valores razonables de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar se aproximan a sus valores en libros debido en gran parte a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.

Para las inversiones en fondos de inversión abiertos y cerrados, el nivel en la jerarquía utilizado fue el nivel 2. En el caso de los fondos de inversión cerrados este se basó en la comparación de mercado, esto considera precios cotizados actuales o recientes para valores idénticos o similares en mercados que están activos. En tanto que, para las inversiones en fondos de inversión abiertos, el valor razonable se determina utilizando el valor liquidativo (net asset value) no ajustado. El valor liquidativo no ajustado se utiliza cuando las cuotas de participación de un fondo son rescatables al valor liquidativo declarable en la fecha de medición, o aproximadamente en esa fecha.

La siguiente información muestra la técnica de valoración usada para medir los valores razonables del nivel 3 relacionado con los depósitos recibidos de clientes, los cuales tienen vencimiento de largo plazo:

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

16.1 Clasificaciones contables y valores razonables (continuación)

Medición de los valores razonables (continuación)

Tipo de instrumento

Técnica de valoración

Flujos de efectivo descontados:

Depósitos recibidos de clientes

La metodología utilizada para la valoración considera el valor presente de los pagos esperados, descontados utilizando una tasa de descuento ajustada por riesgo de 12.25% anual.

16.2 Gestión de riesgos financiero

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

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

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

El Comité de Riesgos revisa y aprueba las políticas para el manejo de estos riesgos, los cuales se resumen a continuación:

16.2.1 Marco de gestión de riesgos

El Fondo es un fondo de inversión cerrado inmobiliario, con un nivel de riesgo moderado y con el objeto de ofrecer una alternativa de inversión a los inversionistas para generar ingresos periódicos a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamiento de activos inmobiliarios en la República Dominicana propiedades del Fondo de Inversión, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles destinados a sectores comerciales, también invierte en instrumentos financieros que sean comercializados en el mercado de valores de la República Dominicana.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

16 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos (continuación)**16.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)****16.2.1 Marco de gestión de riesgos (continuación)**

El administrador de inversiones del Fondo tiene autorización discrecional para administrar los activos de acuerdo con los objetivos de inversión del Fondo según se estipula en su reglamento interno. El comité de inversiones monitorea mensualmente el cumplimiento de la composición de la cartera. En los casos en que la composición de la cartera se encuentre fuera de los límites de inversión por tipo de activo, el administrador de inversiones del Fondo está obligado a tomar medidas para reequilibrar la cartera en línea con los objetivos establecidos, dentro de los plazos previstos.

Para atenuar los riesgos por siniestros, todos los inmuebles que conforman el portafolio de inmuebles del Fondo cuentan con una póliza de seguros contra siniestros para cubrir la totalidad de su valor de tasación. Estas pólizas son revisadas anualmente con respecto a las valoraciones subsiguientes.

Para los riesgos de concentración por inmueble, el Reglamento Interno del Fondo establece los límites de inversión al respecto, sobre los cuales se mantiene un seguimiento continuo con el fin de mitigar su exposición.

Con el fin de mitigar el riesgo de desocupación, el Fondo realiza los estudios necesarios para valorar el grado de especialización de los inmuebles, con el fin de estimar sus usos alternativos en el mercado y así poder ofertarlos a diversos sectores en caso de desocupación.

Los riesgos de tasa de interés y de precio, riesgos de liquidez, riesgos cambiarios, se administran realizando una minuciosa clasificación y seguimiento de los activos en los que el Fondo invierte. Se analiza el ambiente político y el entorno macroeconómico del país, así como los plazos, nivel de las tasas de interés, la liquidez y demás factores relacionados. Además, se cuenta con el apoyo del Comité de Inversiones, y del Comité de Riesgo para la toma de decisiones.

16.2.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte de un instrumento financiero no cumpla con una obligación o compromiso que ha contraído con el Fondo, lo que resulta en una pérdida financiera para el mismo. El riesgo de crédito y el riesgo de no pago por parte de un emisor de un instrumento en los que invierta el Fondo, se gestionan manteniendo un seguimiento continuo a las calificaciones de riesgos, tanto de los emisores como de las emisiones.

Los importes en libros de los activos financieros representan la máxima exposición al riesgo de crédito.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

16.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

16.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

El Fondo considera que sus activos financieros, tienen un riesgo de crédito bajo con base en las evaluaciones realizadas de las contrapartes; consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas de estos activos financieros por considerarse inmateriales.

Cuentas por cobrar

Evaluación de pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar

El Fondo usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas de los deudores comerciales.

Las tasas de pérdida se calculan usando un método de 'tasa móvil' basado en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas de mora hasta su castigo.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no reconoció pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar, por ser valores inmateriales.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Corriente (no vencido)	1,490,434	25,148,802
Vencida de 1 - 30 días	1,775,899	21,691,584
Vencida de 31 - 60 días	-	21,688,154
Vencida de 61 - 90 días	-	9,954,647
Más de 91 días	-	17,165,135
	<u>3,266,333</u>	<u>95,648,322</u>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025 el Fondo descargó cuentas por cobrar por arrendamientos por valor de RD\$61,839,262, las cuales correspondían al edificio vendido durante este año, sobre las que se determinó poca probabilidad de recuperación.

Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones

El deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado e inversiones a valor razonable con cambio en resultado ha sido medido sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

16.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

16.2.2 Riesgo de crédito (continuación)

Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones (continuación)

El Fondo considera que su efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado e inversiones a valor razonable con cambios en resultados tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes, consecuentemente, no reconoció en sus estados financieros las pérdidas crediticias esperadas por considerarse inmaterial.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo mantenía efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones en instrumentos financieros a costo amortizado y valor razonable con instituciones financieras con una exposición de riesgo crediticio y una calificación local, como sigue:

	2025		2024	
	Valor en libros	PCE 12 meses	Valor en libros	PCE 12 meses
<u>Calificación crediticia:</u>				
Local - Feller Rate A+	358,399,266	-	88,455,976	-
Local - Fitch Rating AA+	100,599,579	-	39,092,607	-
Local - Fitch Rating A+	66,103,588	-	59,869,204	-
Local - Fitch Rating BBB	<u>372,330,582</u>	-	<u>-</u>	-
	<u>897,433,015</u>	<u>-</u>	<u>187,417,787</u>	<u>-</u>

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

16.2.3 Riesgo de liquidez

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

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

16.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

16.2.3 Riesgo de liquidez (continuación)

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

El Fondo tiene como objetivo mantener el nivel de su efectivo y equivalentes de efectivo y otras inversiones altamente comercializables en un monto superior a las salidas de efectivo esperadas de los pasivos financieros.

El Fondo puede mantener hasta un 20 % de su patrimonio neto en efectivo y equivalentes de efectivo que no sean gestionados por partes vinculadas y que no tengan una exposición alta a riesgos de mercado. Si se utiliza la línea de crédito, entonces los intereses se pagarán a la tasa que se negocie en el momento que se utilice la línea de crédito. El Fondo solo puede utilizar esta facilidad hasta el 10 % de su portafolio de inversiones.

16.2.4 Riesgo de mercado

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

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales		
		Total	6 meses o menos	5 años o más
2025				
Cuentas por pagar	8,452,149	(8,452,149)	(8,452,149)	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>18,239,617</u>	<u>(18,239,617)</u>	<u>-</u>	<u>(18,239,617)</u>
	<u>26,691,766</u>	<u>(26,691,766)</u>	<u>(8,452,149)</u>	<u>(18,239,617)</u>
2024				
Cuentas por pagar	9,988,123	(9,988,123)	(9,988,123)	-
Depósitos recibidos de clientes	<u>20,875,502</u>	<u>(20,875,502)</u>	<u>-</u>	<u>(20,875,502)</u>
	<u>30,863,625</u>	<u>(30,863,625)</u>	<u>(9,988,123)</u>	<u>(20,875,502)</u>

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

16.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

16.2.4 Riesgo de mercado (continuación)

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio y de interés, afecten los ingresos del Fondo o el valor razonable de los instrumentos financieros que mantiene el mismo.

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.

16.2.5 Riesgo de moneda

El Fondo está expuesto al riesgo de variaciones en la tasa de cambio de moneda extranjera en las transacciones que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente los dólares estadounidenses (\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con algún instrumento financiero derivado que la cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera.

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

	2025		2024	
	RD\$	\$	RD\$	\$
Efectivo y equivalentes de efectivo - exposición neta en los estados de situación financiera	<u>9,173,600</u>	<u>145,849</u>	<u>534,845</u>	<u>8,831</u>

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

	Tasas promedio		Tasas al cierre	
	2025	2024	2025	2024
Equivalentes en RD\$	<u>61.52</u>	<u>59.25</u>	<u>62.90</u>	<u>60.56</u>

Análisis de sensibilidad

Con base en los saldos al 31 de diciembre de 2025, una variación del 6% en el tipo de cambio tendría un efecto en los resultados por aproximadamente RD\$550,000.

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I

Notas a los estados financieros (continuación)

Valores expresados en pesos dominicanos (RD\$)

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

16.2 Gestión de riesgos financiero (continuación)

16.2.5 Riesgo de moneda (continuación)

Exposición al riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

	<u>Importe en libros</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Instrumentos de tasa fija - activos financieros	166,703,167	98,961,811
Instrumentos de tasa variable- activos financieros	<u>730,729,848</u>	<u>88,455,976</u>

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo no contabiliza activos y pasivos financieros a tasa fija al valor razonable con cambios en resultados. Por lo tanto, una variación en las tasas de interés no afectaría el resultado.