

Santo Domingo, D.N.
11 de febrero de 2026

UCI-0110

Señor

Ernesto A. Bournigal Read

Superintendente del Mercado de Valores

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana

Ave. Cesar Nicolás Penson no. 66, Gazcue, Santo Domingo, R.D.

Copia:

Señora Elianne Vílchez

Vicepresidenta Ejecutiva

Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana

Calle José Brea Peña # 14, Edificio BVRD 2do Piso, Evaristo Morales

Atención: Dirección de Oferta Pública.

Referencia: Hecho Relevante sobre Informe del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II, SIVFIC-078, Correspondiente al Cuarto Trimestre del 2025.

Distinguido Señor Superintendente:

Cortésmente, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A. (AFI Reservas), inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-013, en cumplimiento a las disposiciones establecidas en el artículo 23, literal u), del Reglamento R-CNMV-2022-10-MV sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación del Mercado, tiene a bien informar como Hecho Relevante a esta Superintendencia, al Mercado de Valores y al público en general, la emisión del Informe Trimestral del Representante de la Masa de Aportantes correspondiente al trimestre octubre - diciembre 2025, del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-078.

Las citadas publicaciones pueden ser visualizadas a través de nuestra página web: www.afireservas.com

Sin más por el momento, se despide,

Cordialmente,

Lic. Johanny Santos
Gerente Control Interno



INFORME TRIMESTRAL

Período: octubre – diciembre 2025



Representante Común de Aportantes

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini

Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1

Registro en la SIMV No. SVAE-015



SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN RESERVAS, S. A.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II

Número de Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores
SIVFIC-078

Dirección:

Av. Winston Churchill, esq. Víctor Garrido Puello, Torre Empresarial Hylsa,
Tercer Nivel, Local 302, Evaristo Morales, Santo Domingo, Rep. Dom.

Registro Nacional de Contribuyente: 1-31-37781-5

Número de Registro en Mercado de Valores de la Rep. Dom.: SIVAF-013

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	3
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.	6
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.	6
e) El cumplimiento de las medidas seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.....	6
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;.....	7
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.	7
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	9
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	11
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.	11
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.	13
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	14

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

14

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 14

q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo de emisión del fondo..... 14

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros)..... 14

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión..... 15

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión..... 15

u) Otros..... 15



INFORME

A: Masa de Aportantes

Superintendencia Mercado de Valores República Dominicana (**SIMV**):

Dando cumplimiento a las Responsabilidades del Representante de Masa de Aportantes, establecidas en la Ley 249-17 del Mercado de Valores de la República Dominicana, sus Normas y Reglamentos de Aplicación, la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, la Ley No. 31-11 que modifica esta última y en particular la Resolución R-CNV-2016-14-MV de funciones del Representante de la Masa; iniciamos la realización de ciertos procedimientos y revisiones pautadas en dichas legislaciones, para proveer a la Masa de Aportantes de informes independientes.

El presente trabajo no se realiza bajo las Normas de Auditoría Internacionales y por lo tanto su alcance no es de auditoría, por lo que tampoco el objetivo es otorgar una opinión sobre los estados financieros.

Es bueno tener presente que la inscripción de los valores en el Registro del Mercado de Valores, y la autorización para realizar la Oferta Pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, así como con este informe no estamos dando juicios sobre este tema.

En cumplimiento a nuestros deberes, hemos evaluado y analizado la situación del Emisor y su actividad, y los hallazgos los expresamos a continuación:

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN RESERVAS, S.A. es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyente #1-31-37781-5. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en el país; en consecuencia, para realizar actividades de inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra

inscrita en registro de la SIMV bajo el número SIVAF-013 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

Pudimos constatar que la **Emisión Única** del programa de emisiones **de 200,000 Cuotas de Participación** a un valor nominal de **RD\$100,000.00** cada una, por un valor total de hasta **RD\$20,000,000,000.00** del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**, está compuesto por tramos con el Número de Registro #SIVFIC-078 en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. Esta fue aprobada en Quinta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores R-SIMV-2023-59-FI de fecha 06 de diciembre de 2023.

La duración del Fondo es de 10 años a partir de la emisión del Primer Tramo de la Emisión Única. La fecha de vencimiento es **20 de diciembre del año 2033**.

El Fondo tendrá una vigencia de hasta diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo de la emisión única de su programa de emisiones. No obstante, la Asamblea General de Aportantes con carácter extraordinario podrá decidir la extensión del plazo de vigencia del Fondo y definir una nueva fecha de vencimiento; para esto, AFI Reservas, deberá solicitar con al menos dos (2) años antes de la fecha de vencimiento prevista, la aprobación de extensión del plazo y la nueva fecha sugerida a la SIMV, para luego ser presentado a la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria para su aprobación final.

El objeto del fondo es que invertirá al menos un 70 % de su portafolio en activos inmobiliarios ubicados en la República Dominicana, destinados a generar ingresos recurrentes a largo plazo mediante la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamientos. Asimismo, podrá destinar hasta un 30 % en activos que representen usufructo sobre bienes inmuebles, un 20 % en concesiones administrativas u otros fondos cerrados y abiertos, un 10 % en opciones de compra sobre bienes inmuebles y hasta un 30 % en proyectos inmobiliarios e instrumentos financieros.

La Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) concedió, por única vez, una extensión de la fase preoperativa hasta el **7 de agosto de 2025**.

El Fondo iniciará su fase operativa al alcanzar un activo mínimo de RD\$50,000,000.00, equivalente a la colocación de 500 cuotas de participación y al menos un aportante. Desde entonces, contará con hasta 3 años para adecuarse a su Política de Inversión, con posible prórroga de 2 años aprobada por el Consejo Nacional del Mercado de Valores.



El **31 de julio de 2025** concluyó la fase preoperativa e inició la fase operativa, así como el período para la adecuación total del Fondo a lo establecido en su Política de Inversión y Política de Diversificación.

En consecuencia, el periodo de adecuación a la Política de Inversión y a la Política de Diversificación del Fondo culminaría el **31 de julio de 2028**.

La rentabilidad mensual del fondo tendrá como indicador comparativo de rendimiento o **benchmark** la Tasa de Interés Activa en Moneda Nacional de los Bancos Múltiples Preferencial por Sector Hipotecario y/o Desarrollo. Dicha tasa será la versión definitiva de la tasa histórica mensual publicada en la página web del Banco Central de la República Dominicana.

La Administradora realizará la comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el benchmark con una periodicidad mensual, a partir de la fase operativa, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente. Esta información será divulgada como hecho relevante una vez obtenida la misma.

b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.

Al momento de la compra de los bienes inmuebles en los que invertirá el Fondo se necesitarán como mínimo **dos tasaciones** previas a ser realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana con una antigüedad máxima de 6 meses antes de ser realizada la compra.

La Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV establece que el valor de compra del bien no puede ser mayor al menor valor de los consignados en las dos (2) tasaciones, previas a la adquisición, más los honorarios por los servicios legales, los impuestos y costos registrales por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de compra.

Para Inversiones en Bienes Inmuebles, Derechos de Usufructo y Concesiones Administrativas, AFI Reservas velará porque la **valoración de los activos** de naturaleza inmobiliaria, incluso cuando sean activos subyacentes o se trate de obligaciones/opciones de compra, se realice **una vez al año**, siendo la

metodología para determinar el valor razonable de los inmuebles una **(1) tasación** realizada por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido por la Superintendencia del Mercado de Valores. Los profesionales contratados para los servicios indicados en este párrafo **no podrán tener ningún conflicto de interés con el Fondo**, el inmueble tasado, la administradora y/o sus personas vinculadas, de igual forma no podrá ser relacionado a ningún aportante que posea más del cinco por ciento (5 %) del patrimonio del Fondo.

El Fondo **clasificará sus inversiones** conforme a las **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**. Los instrumentos financieros se reconocerán inicialmente a **costo (valor razonable)** y posteriormente a **costo amortizado** usando el método del interés efectivo.

Para el trimestre en cuestión, las tasaciones N/A.

c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.

Durante este trimestre no se presentaron violaciones a las Políticas de Inversión de los Fondos administrados, así como tampoco a las reglas establecidas tanto en el Folleto como el Reglamento Interno.

d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.

Para este trimestre en cuestión no se observaron incumplimientos.

e) El cumplimiento de las medidas seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.

Para el período culminado el **31 de diciembre 2025**, a la fecha de corte de este informe no se han recibido observaciones ni recomendaciones por parte de los auditores externos para al Fondo en cuestión.



f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;

La administradora nos informa que no se produjeron reclamos por los aportantes, ni tampoco nosotros como representantes recibimos reclamo alguno. En cuanto a las consultas y servicios brindados fueron conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado.

g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.

Como mínimo el seguro a contratar tendrá que constar con uno o más de los siguientes factores de cobertura:

- Incendio, terremoto, inundación y rayos
- Disturbios y conmoción civil
- Remoción de basura
- Periodo de mantenimiento prolongado
- Responsabilidad civil
- Incumplimiento pagos de inquilinos
- Deterioro del inmueble
- Todos los requeridos por leyes y regulaciones aplicables
- Cualquier otra cobertura a considerar por el comité de riesgos e inversiones

En caso de que la Sociedad considere contratar un seguro parcial, la cobertura mínima del tipo de seguro a contratar será de un de **hasta 50 %** del valor tasado del bien inmueble.

El valor asegurado de los activos debe ser revisado al menos **una vez al año** y se ajustará de acuerdo con las valoraciones que anualmente realiza el Fondo sobre sus inmuebles.

N/A para el trimestre en cuestión.



h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).

La Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) concedió, por única vez, una extensión de la fase preoperativa hasta el **7 de agosto de 2025**.

El Fondo iniciará su fase operativa al alcanzar un activo mínimo de RD\$50,000,000.00, equivalente a la colocación de 500 cuotas de participación y al menos un aportante. Desde entonces, contará con hasta 3 años para adecuarse a su Política de Inversión, con posible prórroga de 2 años aprobada por el Consejo Nacional del Mercado de Valores.

El **31 de julio de 2025** concluyó la fase preoperativa e inició la fase operativa, así como el período para la adecuación total del Fondo a lo establecido en su Política de Inversión y Política de Diversificación.

En consecuencia, el periodo de adecuación a la Política de Inversión y a la Política de Diversificación del Fondo culminaría el **31 de julio de 2028**.

El Fondo deberá cumplir con las **restricciones de inversión** establecidas por la normativa vigente. Entre ellas, no podrá invertir más del 30 % del portafolio en cuotas de fondos cerrados ni más del 30 % en fondos abiertos. Deberá mantener al menos el 70 % en activos inmobiliarios y no podrá destinar más del 30 % del portafolio a un mismo emisor o grupo económico. Asimismo, no podrá adquirir más del 30 % de una misma emisión ni exceder el 15 % del portafolio en ella, y solo podrá invertir hasta un 5 % en emisiones vinculadas a la Sociedad Administradora con grado de inversión o superior. Además, no podrá invertir más del 45 % del portafolio en un mismo inmueble ni percibir ingresos de un solo inquilino superiores al 50 % del total del Fondo.

Durante el trimestre bajo análisis, no resultan aplicables las disposiciones relativas a violaciones de las Políticas de Inversión del Fondo, dado que el mismo se encuentra aún en su **período de adecuación** a la Política de Inversión.



i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.

CEVALDOM, S.A. ha sido designado como Agente de Custodio y Pago (Agente de Pago) del Programa de Emisiones, para que sean realizados los servicios de custodia, compensación y liquidación de los valores del presente Programa de Emisiones.

Revisamos Prospecto, Contrato de Emisión y Avisos de Oferta Pública entregado por la Administración del Fondo, y pudimos constatar que el total de las cuotas de participación se compone de la siguiente manera:

Primer Tramo de 30,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000.00 cada una para un total de RD\$3,000,000,000.00.

Total de cuotas de participación colocadas **10** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Segundo Tramo de 1,200 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000.00 cada una para un total de RD\$120,000,000.00.

Total de cuotas de participación colocadas **1,200** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Tercer Tramo de 1,510 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000.00 cada una para un total de RD\$151,000,000.00.

Total de cuotas de participación colocadas **1,510** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Cuarto Tramo de 7,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000.00 cada una para un total de RD\$700,000,000.00.



Total de cuotas de participación colocadas **0** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Quinto Tramo de 7,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000.00 cada una para un total de RD\$700,000,000.00.

Total de cuotas de participación colocadas **0** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Sexto Tramo de 7,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000.00 cada una para un total de RD\$700,000,000.00.

Total de cuotas de participación colocadas **0** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Cantidad de cuotas colocadas al **31 de diciembre 2025: 2,720 cuotas.**

La fecha de vencimiento del Fondo: **20 de diciembre 2033.**

j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.

Conforme la entrada en vigor del Reglamento para las Calificadoras de Riesgos Núm. R-CNMV-2022-03-MV, específicamente artículo 7, estos reportes serán presentados con **periodicidad semestral.**

Calificación de Riesgo - Feller	
Julio 2025	Febrero 2026
BBBfa (N)	BBBfa (N)

La calificación “**BBBfa (N)**” asignada a las cuotas del Fondo responde a que es gestionado por SAFI Reservas, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión y que pertenece al Grupo Reservas. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación considera la cartera en etapa de formación, la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.



El sufijo **(N)** indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operación.

Ver **anexo** reporte de calificación más reciente.

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.

El máximo de endeudamiento permitido independientemente de cuál sea la razón será de un cincuenta por ciento **(50%)** del patrimonio del fondo.

El fondo podrá endeudarse para desarrollar su estrategia de inversión, con el objetivo de maximizar el rendimiento de los activos adquiridos. El endeudamiento no podrá exceder el cincuenta por ciento (50%) del patrimonio del fondo, cuando este forme parte de la estrategia y funcionamiento de este. El porcentaje máximo de endeudamiento del fondo será de cincuenta por ciento (50%) independientemente de la razón.

El fondo cumple con el nivel de endeudamiento de conformidad a lo establecido en el reglamento interno.

l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.

La Sociedad Administradora ha cumplido con sus obligaciones de remisión de información periódica correspondiente al fondo en cuestión, de acuerdo con lo que establece la normativa vigente.

A continuación, resumen de los estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. del **Fondo** administrado:

Requerimientos / Estatus:

Diario: ESTA INFORMACIÓN SE PUBLICA EN Página WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.

- 1) La composición del portafolio de inversión.
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión.



- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión.
- 4) La tasa de rendimiento del fondo, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, determinada conforme las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión.
- 5) Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y comisiones por desempeño, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan; y
- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

Mensual:

1. Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **De octubre - diciembre 2025.**
2. Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **De octubre - diciembre 2025.**
3. Balance de comprobación detallado (saldo inicial, débito, crédito y saldo final). **De octubre - diciembre 2025.**
4. Composición de la cartera de inversiones. **De octubre - diciembre 2025.**

Trimestral:

1. Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a diciembre 2025.**
2. Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a diciembre 2025.**



3. Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a diciembre 2025.**
4. Estado de Cambio en el Patrimonio. **Enviado a diciembre 2025.**
5. Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **Enviado a diciembre 2025.**

Anual:

1. Estados financieros interinos sellados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2024.**
2. Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **Enviado a diciembre 2024.**
3. Carta de Gerencia. **Enviado a diciembre 2024.**
4. Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **Enviado a diciembre 2024.**
5. Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas. **Enviado a diciembre 2025.**
6. Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **A diciembre 2025.**

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

No existe ningún evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.



n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.

No se manifestó ninguna irregularidad o incumplimiento en el trimestre correspondiente a este informe.

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

No se manifestó ninguna actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.) para este trimestre.

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.

No existe ninguna situación legal que afectara en el trimestre o a la fecha de este informe al fondo según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo de emisión del fondo.

Durante el trimestre en cuestión no se realizaron modificaciones al reglamento interno ni al prospecto de emisión del fondo.

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).

Durante el período bajo análisis, se registraron cambios en la estructura organizacional y en los órganos de gobierno corporativo de la sociedad administradora, consistentes en ajustes en la conformación del Consejo de Administración, así como modificaciones en la integración de distintos comités, incluyendo el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros, el



Comité de Auditoría, el Comité de Cumplimiento y el Comité de Nombramiento y Remuneraciones.

Asimismo, se realizaron designaciones, salidas y cambios en presidencias de comités, así como ajustes organizacionales internos, que incluyeron promociones y reestructuración de posiciones, orientados al fortalecimiento de las funciones operativas, de control y de gestión. Dichos cambios fueron aprobados por los órganos competentes y oportunamente informados a la Superintendencia del Mercado de Valores, conforme a la normativa aplicable, sin que los mismos constituyeran una posición regulatoria.

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión.

A partir de las informaciones que manejamos, revisamos y observamos entendemos razonable el cumplimiento de estos entes en cuanto al marco legal del fondo.

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento de este.

u) Otros

- El fondo solo distribuirá **dividendos** si se generan beneficios, y su pago dependerá de la fuente y composición de estos. La distribución puede ser total o parcial y se realizará al cierre de cada trimestre: **marzo, junio, septiembre y diciembre**, dentro de los siguientes 15 días hábiles. El Comité de Inversiones decide si se reparten o se reinvierten. El pago se efectúa mediante transferencia electrónica.



- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **octubre – diciembre 2025**. No hemos identificado incumplimientos ni eventos que puedan afectar significativamente la situación financiera o legal del emisor, entendiendo como significativo cualquier hecho que represente al menos el 10% del patrimonio. Según establece el Capítulo III, Remisión de información periódica, Artículo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

	Octubre	Noviembre	Diciembre
Patrimonio	55,137,797	55,201,328	55,779,900

- Hechos relevantes publicados en la SIMV en el **trimestre octubre – diciembre 2025**:

Fecha recepción	Número trámite	Descripción hecho relevante
12/9/2025	03-2025-007286	HECHO RELEVANTE CONCLUSION DEL PERIODO DE COLOCACION DE CUOTAS DE PARTICIPACION DEL SEXTO TRAMO DE LA EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II, (SIVFIC-078).
12/8/2025	03-2025-007259	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II PARA EL MES DE NOVIEMBRE DE 2025.
12/4/2025	03-2025-007216	HECHO RELEVANTE INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE CUOTAS DE PARTICIPACION DEL SEXTO TRAMO DE LA EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II, (SIVFIC-078)
12/4/2025	03-2025-007215	HECHO RELEVANTE - AVISO DE COLOCACION 6TO TRAMO FICI RESERVAS II
11/11/2025	03-2025-006848	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II PARA EL MES DE OCTUBRE DE 2025.
11/11/2025	03-2025-006844	HECHO RELEVANTE CONCLUSION DEL PERIODO DE COLOCACION DE CUOTAS DE PARTICIPACION DEL QUINTO TRAMO DE LA EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II, (SIVFIC-078).
11/5/2025	03-2025-006793	HECHO RELEVANTE SOBRE INFORME DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II, SIVFIC-078, CORRESPONDIENTE AL TERCER TRIMESTRE DEL 2025
11/4/2025	03-2025-006685	HECHO RELEVANTE INICIO DEL PERIODO DE COLOCACION DE CUOTAS DE PARTICIPACION DEL QUINTO TRAMO DE LA EMISION UNICA DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II, (SIVFIC-078).
11/4/2025	03-2025-006680	REMISION DE AVISO DE COLOCACION 5TO TRAMO FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II
10/27/2025	03-2025-006527	HECHO RELEVANTE NO DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS, JULIO-SEPTIEMBRE 2025 DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II (SIVFIC-078).

SIVFIC-078 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II
Trimestre a diciembre 2025, 11 de febrero 2026

10/8/2025	03-2025-006061	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II PARA EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2025.
-----------	----------------	---

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Aportantes



	21.Jul.2025	2.Feb.2026
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

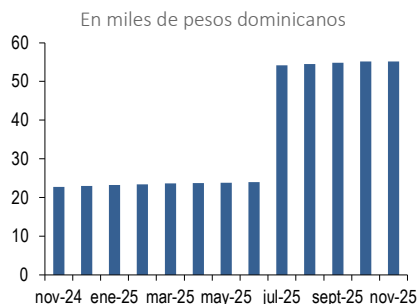
* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Activos administrados (M RD\$)	999	23.040	56.089
Patrimonio (M RD\$)	862	22.931	55.201
Valor Nominal Cuota (RD \$)	86.167,3	18.951,5	20.294,6
Rentabilidad Acumulada Cuota	-13,8%**	-78,0%	7,1%
N° de Cuotas	10	1.210	2.720

* Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SLR en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2024 y EEFF interinos al cierre de noviembre 2025.

**Rentabilidad no anualizada con relación al inicio del Fondo el 27 de diciembre de 2023.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre 2025



Fuente: Gráfico elaborado por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SLR en base a información provista por la Administradora.

FUNDAMENTOS

La calificación “BBBfa (N)” asignada al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II (SIVFIC-078) responde a una cartera en etapa de formación. Además considera que es gestionado por SAFI Reservas, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión y que pertenece al Grupo Reservas. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación considera la exposición al negocio inmobiliario de sus inversiones futuras, sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operación.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II está orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la generación de ingresos recurrentes a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamientos de dichos activos, siempre y cuando estén ubicados en República Dominicana. El Fondo es manejado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. (SAFI Reservas), filial de Grupo Reservas, con una amplia trayectoria en el mercado dominicano. Actualmente, la administradora maneja ocho fondos de inversión. SAFI Reservas es calificada por Feller Rate en “AA-af”.

El fondo inicia sus operaciones en diciembre de 2023. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de RD\$ 55,2 millones, equivalente a cerca de un 0,4% del total de los fondos inmobiliarios en pesos. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento en su patrimonio en un 142,6%, lo que fue explicado por colocaciones. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

— CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN

El reglamento interno estipula un plazo de 3 años, posterior a la fase preoperativa, para el cumplimiento de los límites definidos en su Reglamento Interno. Este plazo puede ser prorrogado dependiendo de una previa aprobación de la SIMV.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno establece un límite máximo de 45% del portafolio en un mismo bien inmueble y un máximo de 50% de los ingresos en un mismo inquilino.

Al cierre de noviembre 2025, el activo estuvo compuesto por certificados financieros (98,2%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ ESPERADA

La liquidez esperada de la cartera es buena, la cual estaría dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la evaluación y aprobación del Comité de Inversiones.

Analista: Gabriel Villablanca
gabriel.villablanca@feller-rate.com

— ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 1,6% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% del patrimonio. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán otorgarse como garantías por los préstamos incurridos. El Fondo no podrá contratar préstamos con una tasa de interés que supere el 2% por encima de la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada (TIAPP) de los bancos múltiples de República Dominicana, publicada por el Banco Central. La moneda para la contratación de dichos préstamos será en pesos dominicanos.

— DESEMPEÑO DEL FONDO

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones, hasta el cierre de noviembre de 2025 la rentabilidad acumulada (no anualizada) fue de -79,7%, que en términos anualizados corresponde a un -41,2%.

Esta rentabilidad negativa se debe principalmente al tamaño del Fondo que limita los ingresos percibidos y al mismo tiempo se generan gastos relevantes dado su tamaño.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 10 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única, es decir, hasta diciembre de 2033. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

— OTROS FACTORES

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitió la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Fondo gestionado por SAFI Reservas, administradora con un alto nivel de estructuras para la correcta gestión de recursos bajo administración.
- Administradora parte de Banreservas, con respaldo implícito del Estado Dominicano.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	9-Nov-23	31-Ene-24	29-Jul-24	27-Ene-25	21-Jul-25	2-Feb-26
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Dic.2023	Dic.2024	Nov.2025
Efectivo y Equivalente	1.000	245	504
Inversiones	-	22.795	54.568
Otros Activos	-1	0	1.017
Total Activos	999	23.040	56.089
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	137	109	888
Total Pasivos	137	109	888
Patrimonio	862	22.931	55.201
Ingresos	-	2.363	3.724
Gastos	138	1.453	1.507
Utilidad (pérdida) Neta	-138	910	2.217
Endeudamiento Global*	15,9%	0,5%	1,6%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	0,0%	98,9%	97,3%
Utilidad sobre Inversiones**	0,0%	8,0%	6,3%
Utilidad sobre Ingresos	0,0%	38,5%	59,5%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF interinos al cierre diciembre 2023, diciembre 2024 y noviembre 2025.

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final anualizada sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Gabriel Villablanca – Analista principal

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.