

Santo Domingo, D.N.

**11 de febrero de 2026**

**UCI-0107**

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 Informe Trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I, SIVFIC-060, 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 I, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-060.

Las citadas publicaciones pueden ser visualizadas a través de nuestra página web: [www.afireservas.com](http://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 I**

Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores # **SIVFIC-060**

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. .... | 7  |
| 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. ....                                                               | 7  |
| 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.....                                                                   | 7  |
| 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;.....                             | 8  |
| g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía. ....                                                                                                                               | 8  |
| 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). ....                                                                                | 9  |
| i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....                                                                                                                               | 10 |
| J) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....                                                                                                                 | 13 |
| k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....                                                                                                                             | 13 |
| 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. ....                                                                                | 14 |
| m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. ....                                                                                       | 16 |
| n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....                                                                                                            | 16 |
| 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.).

17

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....17

q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo de emisión del fondo.....17

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 Cmplimiento, entre otros).....17

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..... 18

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..... 18

u) Otros..... 18



## INFORME

### **A: Masa de Aportantes**

Superintendencia del Mercado de Valores de la 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 Un Millón (1,000,000) Cuotas de Participación** a un valor nominal de **Diez Mil Pesos Dominicanos (RD\$10,000.00)** cada una, por un valor total de hasta **RD\$10,000,000,000.00 (Diez Mil Millones de Pesos Dominicanos con 00/100)** del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**, está compuesto por tramos con el Número de Registro #SIVFIC-060 en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. Esta fue aprobada por la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 24 de noviembre de 2021.

El **11 de abril de 2022** con la culminación de la fase preoperativa, inició la fase operativa.

Se otorgó una prórroga para el período de adecuación a la política de inversión y a la política de diversificación de la fase operativa, por un periodo de 1 año a partir del **11 de abril del 2025** hasta el **11 de abril de 2026**.

La duración del Fondo es de 15 años a partir de la emisión del Primer Tramo de la Emisión Única. La fecha de vencimiento es **24 de marzo del año 2037**.

El **objeto** del fondo es que invertirá un mínimo de un setenta por ciento (70%) de su portafolio de 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 activos inmobiliarios, siempre y cuando se encuentren situados geográficamente dentro del territorio de la República Dominicana.

Además, este Fondo podrá invertir hasta un treinta por ciento (30%) de su portafolio de inversiones, en valores de renta fija y variable inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana, así como en cuentas de ahorros, corrientes y depósitos financieros ofertados por las Entidades de Intermediación Financieras reguladas por la Ley Monetaria y Financiera 183-02 y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SIB).

Adicionalmente podrá invertir en opciones de compra y en activos contemplados en la política de inversión y diversificación de este reglamento.



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.

De no encontrarse disponible la Tasa de Interés Activa en Moneda Nacional de los Bancos Múltiples Preferencial por Sector Hipotecario y/o Desarrollo del mes actual se utilizará dicha tasa del mes anterior. En el caso de que dicha tasa deje de estar disponible definitivamente se someterá para aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores una nueva tasa de rendimiento comparativa o benchmark.

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 de cada mes. 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.**

La valorización de los activos de inversión autorizados para constituir el portafolio de inversión de los fondos de inversión serán valorados conforme a las **Normas Internacionales de la Información Financiera (NIIFs)**. En caso de que el portafolio de inversión del fondo de inversión cerrado se constituya con activos de inversión que no sean considerados como instrumentos financieros, su valoración será realizada conforme lo indicado en las NIIFs y las disposiciones establecidas por el Superintendente mediante norma técnica u operativa.

Para la adquisición de bienes inmuebles por parte del fondo, se requerirá la realización de al menos dos **(2) tasaciones** previas, emitidas por profesionales 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 de la República Dominicana. Estas tasaciones deben tener una antigüedad máxima de seis **(6)** meses al momento de la compra. En caso de venta de inmuebles, se requerirán igualmente dos tasaciones previas bajo las mismas condiciones.



Las valoraciones de los inmuebles del fondo deberán actualizarse **anualmente**, y servirán como referencia para el análisis de la información financiera, el ajuste de la valorización y la determinación del valor asegurado. El valor considerado para la **compra o venta** será el **menor** de los consignados en las tasaciones. Estas disposiciones aseguran transparencia, control de riesgos y cumplimiento normativo en la valorización de los activos inmobiliarios del fondo.

### **Activos no financieros:**

En fecha 11 de abril de 2022 el fondo incorporó en su portafolio un Edificio Corporativo con un área de construcción de 6,293 metros, ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional. El mismo se adquirió a través del contrato de compra-venta firmado el día 11 de abril de 2022.

En fecha 12 de abril de 2022 el fondo incorporó en su portafolio un Edificio de tres pisos con un área de construcción de 1,123 metros, ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional. El mismo se adquirió a través del contrato de compra-venta firmado el día 12 de abril de 2022.

En fecha 18 de julio de 2022 el fondo incorporó en su portafolio una Nave Industrial con un área de construcción de 10,628.92 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional. El mismo se adquirió a través del contrato de compra-venta firmado el día 18 de julio de 2022.

En fecha 1 de diciembre de 2022 el fondo incorporó en su portafolio un Edificio de 20 solares que cuentan con un área de construcción de 34,918.64 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional. El mismo se adquirió a través del contrato de compra-venta firmado el día 1 de diciembre de 2022.

En fecha 7 de marzo de 2023 el fondo incorporó en su portafolio un Edificio que cuentan con un área de 6,195 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional. El mismo se adquirió a través del contrato de compraventa firmado el día 7 de marzo de 2023.

En fecha 31 de julio de 2023 el Fondo incorporó en su portafolio 1 Inmueble que cuenta con un área de construcción total de 9,832.00 mts<sup>2</sup>, ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional (Torre Epokal). El mismo se adquirió a través del contrato de compra-venta firmado el día 31 de julio de 2023.

- En fecha 03 de julio de 2025 el Fondo **vendió** un Inmueble de su portafolio que contaba con un área de construcción total de 9,832.00 mts<sup>2</sup>, ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional (**Torre Epokal**). Se





procedió a la venta a través del contrato de venta definitivo de inmueble firmado el día 03 de julio de 2025.

| Inmueble                         | Adquisición          |            | 2024                   |                      | 2025                   |                      |
|----------------------------------|----------------------|------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                                  | Valor                | Fecha      |                        |                      |                        |                      |
| Edificación Comercial Los Prados | RD\$93,900,000.00    | 12/4/2022  | INGASA<br>04/12/2024   | RD\$140,425,300.00   | INGASA<br>20/11/2025   | RD\$142,815,700      |
| Torre Corporativo Vista 311      | RD\$1,440,567,798.00 | 11/4/2022  | TASESOES<br>26/11/2024 | RD\$1,682,114,294.25 | TASESOES<br>21/11/2025 | RD\$1,762,798,041.18 |
| Nave Industrial Bayona           | RD\$166,500,0000.00  | 18/07/2022 | TASESOES<br>21/11/2024 | RD\$279,152,552.51   | TASESOES<br>18/11/2025 | RD\$298,905,864.37   |
| Edificación Comercial Gascue     | RD\$2,777,465,844.04 | 1/12/2022  | TASESOES<br>25/11/2024 | RD\$3,559,627,271.36 | TASESOES<br>18/11/2025 | RD\$3,995,079,888.37 |
| UNIBE (Casona + Terreno)         | RD\$434,896,222.68   | 7/3/2023   |                        |                      |                        |                      |

**c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo con 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 de 2025**, la sociedad administradora ha dado cumplimiento a las medidas y recomendaciones establecidas por los auditores externos, implementando los ajustes y



controles requeridos en los plazos previstos. A la fecha de corte de este informe, no existen observaciones pendientes de atención ni

incumplimientos asociados a las recomendaciones emitidas para el 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.
- Período 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.



Pudimos constatar que la Edificación Comercial Los Prados, la Torre Corporativa Vista 311, la Nave Industrial Bayona Manogwayabo poseen una póliza de Seguro de Incendio y Líneas Aliadas (Todo Riesgo) (No. 2-2-204-0063137) contratada con Seguros Reservas. Vigencia desde el **11 de abril 2025** al **11 de abril 2026**.

Pudimos constatar que la Edificación Corporativa Vista 311 y la Nave Industrial Bayona Manogwayabo poseen una póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Exceso (No. 2-2-802-0048307, No. 2-2-802-0048308 y No. 2-2-802-0048309) contratada con Seguros Reservas. Vigencia desde el **11 de abril 2025** al **11 de abril 2026**.

Pudimos constatar que la Edificación Comercial Gazcue (UNIBE) posee una póliza No. 1-83-182 de Seguro de Incendio y Líneas Aliadas (Todo Riesgo) contratada con Seguros Crecer. Vigencia desde el **31 de enero 2025** al **31 de enero 2026**.

Pudimos constatar que posee una póliza que corresponde al Seguro de Responsabilidad Civil Extracontractual del Fondo Inmobiliario I No. 2-2-801-0048306. Vigencia desde el **11 abril 2025** al **11 abril 2026** con un monto asegurado de DOP 10,000,000.

Pudimos constatar que la **Torre Corporativa Vista 311** posee una fianza No. 2-2-702-0134585 con un monto afianzado de DOP 63,735,868.02. Vigencia desde el **19 septiembre 2025** al **19 septiembre 2026**.

**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).**

El **11 de abril de 2022** con la culminación de la fase preoperativa, inició la fase operativa. Se otorgó una prórroga para el período de adecuación a la política de inversión y a la política de diversificación de la fase operativa, por un periodo de 1 año a partir del **11 de abril del 2025** hasta el **11 de abril de 2026**.

En cuanto a las **restricciones** el Fondo deberá cumplir en todo momento con la normativa vigente sobre inversiones y diversificación. No podrá invertir más del 30 % del portafolio en cuotas de fondos cerrados ni más del 30 % en fondos abiertos, y deberá mantener al menos 70 % en activos inmobiliarios, incluyendo bienes inmuebles, usufructos o concesiones administrativas. No podrá invertir más del 30 % en un mismo emisor o grupo económico, ni adquirir más del 30 % de una misma emisión de valores de renta fija, cuyo

valor no podrá superar el 15 % del portafolio. Solo podrá destinar hasta 5 % del portafolio a emisiones vinculadas a la administradora, siempre que tengan grado de inversión o superior. Además, no podrá invertir más del 45 % del portafolio en un mismo bien inmueble, ni recibir más del 70 % de los ingresos del fondo de un solo inquilino, una vez el fondo esté totalmente colocado. Finalmente, el Fondo no podrá invertir en activos distintos a los definidos en su política de inversiones y en el presente Reglamento.

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 300,000 cuotas**

Se compone de un monto unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$3,000,000,000.00 (Tres Mil Millones de Pesos Dominicanos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **188,526** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

**Segundo Tramo de 300,000 cuotas**

Se compone de un monto unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$3,000,000,000.00 (Tres Mil Millones de pesos dominicanos con 00/100).



Total de cuotas de participación colocadas **110,069** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

#### **Tercer Tramo de 150,000 cuotas**

Se compone de un monto unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$1,500,000,000.00 (Mil Quinientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **132,359** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

#### **Cuarto Tramo de 30,000 cuotas**

Se compone de un monto unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$300,000,000.00 (Trecientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **27,510**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

#### **Quinto Tramo de 20,000 cuotas**

Se compone de un monto unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$200,000,000.00 (Doscientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **18,158** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

#### **Sexto Tramo de 15,000 cuotas**

Se compone de un monto unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$150,000,000.00 (Ciento Cincuenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **12,693** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.



### **Séptimo Tramo de 58,000 cuotas**

Se compone de un monto unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$580,000,000.00 (Quinientos Ochenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **16,693** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

### **Octavo Tramo de 36,000 cuotas**

Se compone de un monto unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$360,000,000.00 (Trescientos Sesenta Millones de Pesos Dominicanos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **32,676** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

### **Noveno Tramo de 50,000 cuotas**

Se compone de un monto unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$500,000,000.00 (Quinientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **23,022** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

### **Décimo Tramo de 20,000 cuotas**

Se compone de un monto unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$200,000,000.00 (Doscientos Millones de Pesos Dominicanos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **4,481** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.



**Onceavo Tramo de 20,000 cuotas**

Se compone de un monto unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$200,000,000.00 (Doscientos Millones de pesos dominicanos con 00/100).

Total de cuotas de participación colocadas **17,743** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Total de cuotas colocadas al **31 de diciembre 2025: 583,930 cuotas.**

La fecha de vencimiento del Fondo: **27 de marzo 2037.**

**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.**

|                     | Julio 2025 | Febrero 2026 |
|---------------------|------------|--------------|
| <b>Calificación</b> | A-fa       | A-fa         |

El **alza** en la calificación a **“A-fa”** responde al avance de su cartera, con una buena capacidad de generación de flujos, acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo. Asimismo, incorpora la gestión de SAFI Reservas, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece al Grupo Reservas. En contrapartida, la calificación aún considera la cartera aún en etapa de formación, baja diversificación por inquilino, 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 en el valor de los activos.

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 cuarenta por ciento **(40%)** 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 treinta por ciento **(30%)** del patrimonio del fondo, cuando este forme parte de la estrategia y funcionamiento de este.

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

**I) 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. **Enviado 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 tenemos conocimiento de ninguna situación legal para el trimestre en cuestión.

**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 del mismo.

**u) Otros**

- **Dividendos:** El fondo distribuye dividendos solo si genera beneficios, y dicha distribución puede ser total o parcial, según lo determine el Comité de Inversiones. La frecuencia de pago es trimestral (al cierre de **marzo, junio, septiembre y diciembre**), dentro de los cinco días hábiles siguientes. Los dividendos se pagan a los aportantes registrados en CEVALDOM al cierre del día hábil anterior. Si no se distribuyen, los beneficios se reinvierten. En el caso de plusvalías por venta de inmuebles, el Comité podrá decidir entre distribuir o reinvertir. Toda decisión será notificada como Hecho Relevante. Los pagos se hacen por transferencia electrónica en la moneda del fondo.
- Durante el período bajo análisis, el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros aprobó la **distribución de dividendos** con corte al **30 de septiembre de 2025**, por un monto total de **RD\$200,879,900.00**, equivalente a **RD\$343.00 por cuota de participación**, cuyo pago fue



efectuado el **14 de octubre de 2025**, conforme a la normativa aplicable.

- 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     |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Patrimonio</b> | 6,986,808,229 | 7,039,489,403 | 7,611,705,635 |

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

| Fecha recepción | Numero trámite | Descripción hecho relevante                                                                                                                                                                      |
|-----------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12/8/2025       | 03-2025-007258 | HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I PARA EL MES DE NOVIEMBRE DE 2025.                                                  |
| 11/11/2025      | 03-2025-006849 | HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I PARA EL MES DE OCTUBRE DE 2025.                                                    |
| 11/5/2025       | 03-2025-006790 | HECHO RELEVANTE - INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I, SIVFIC-060, CORRESPONDIENTE AL TERCER TRIMESTRE DEL 2025 |
| 10/9/2025       | 03-2025-006092 | HECHO RELEVANTE - PAGO DIVIDENDOS TRIMESTRE JULIO-SEPTIEMBRE 2025 DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I (SIVFIC-060).                                                           |
| 10/8/2025       | 03-2025-006057 | HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I PARA EL MES DE SEPTIEMBRE DE 2025.                                                 |

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**  
Representante de Aportantes



21.Jul. 2025 2.Feb.2026

Cuotas A-fa A-fa

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

### INDICADORES FINANCIEROS

|                                 | Dic-23   | Dic-24   | Nov-25   |
|---------------------------------|----------|----------|----------|
| Activos administrados (MM RD\$) | 6.917    | 7.122    | 7.123    |
| Patrimonio (MM RD\$)            | 6.757    | 7.038    | 7.039    |
| Valor Nominal Cuota (RD \$)     | 11.571,3 | 12.053,0 | 12.053,3 |
| Rentabilidad Acumulada Cuota    | 9,74%    | 11,18%   | 6,35%    |
| Dividendo por cuota (RD\$)      | 315      | 748      | 758      |
| N° de Cuotas (miles)            | 583,9    | 583,9    | 583,9    |

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

\*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el cierre del año anterior.

### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

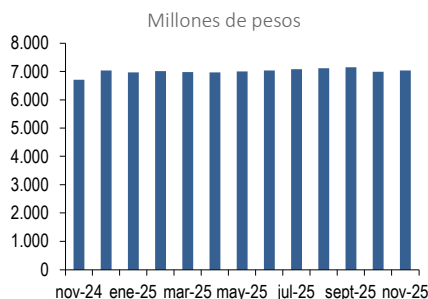


Gráfico elaborado por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

### COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2025

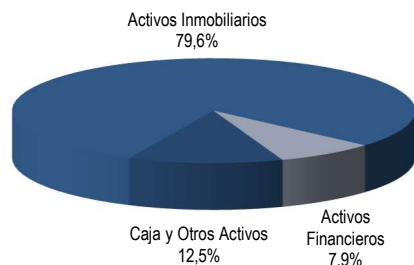


Gráfico elaborado por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

## FUNDAMENTOS

La calificación "A-fa" asignada al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (SIVFIC-060) responde a una cartera con una adecuada proporción actual de activos inmobiliarios, una buena capacidad de generación de flujos, un acotado nivel de vacancia y un mayor índice ajustado que el segmento comparable. Asimismo, incorpora la gestión de SAFI Reservas, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece al Grupo Reservas. En contrapartida, la calificación considera una cartera en etapa de formación, incumplimiento de límite reglamentario de concentración por inmueble, la exposición al negocio inmobiliario, 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 en el valor de los activos.

### — CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I 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 inició sus operaciones en abril de 2022. Al cierre de noviembre alcanzó un patrimonio de RD\$7.039 millones, equivalente a cerca de un 49,3% del total de fondos inmobiliarios en pesos. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia levemente al alza, lo cual se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 4,9%, lo que se atribuye a la revalorización de activos, que mitigó la caída por distribución de dividendos. Por otra parte, se considera que el Fondo tiene una concentración por aportantes alta.

### — CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2025, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 79,6% del total de activos y se componía de 4 propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel acotado, alcanzando un 2,3%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 97,0% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una moderada diversificación.

### — GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

La liquidez de la cartera es alta, dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. Durante el año 2024 el Fondo repartió dividendos de RD\$748 por cuota y en 2025 ha repartido RD\$585 por cuota adicionales.

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 1,2% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento permite un endeudamiento temporal en el que el Fondo podrá acceder a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el 10% del patrimonio y por un plazo máximo de 48 horas. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 30% del patrimonio.

### — DESEMPEÑO DEL FONDO

Entre noviembre de 2022 y noviembre de 2025, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 37,4%, lo que corresponde a un retorno de 11,2% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio y una volatilidad similar al segmento. No obstante, se tradujo en un índice ajustado por riesgo superior.

### — VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única, es decir, hasta abril de 2037. El plazo del Fondo se considera 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 CALIFICACIÓN

## FORTALEZAS

- Adecuada proporción actual de activos inmobiliarios.
- Alta capacidad de generación de flujos.
- Acotado nivel de vacancia.
- Mayor índice ajustado en relación con su segmento comparable.
- 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

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



|        | 6-Oct-23   | 31-Ene-24  | 29-Jul-24  | 27-Ene-25  | 21-Jul-25 | 2-Feb-26 |
|--------|------------|------------|------------|------------|-----------|----------|
| Cuotas | BBB+fa (N) | BBB+fa (N) | BBB+fa (N) | BBB+fa (N) | A-fa      | A-fa     |

## RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

|                              | Dic.2022  | Dic.2023  | Dic.2024  | Nov.2025  |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Efectivo y Equivalente       | 3.219     | 18.651    | 9.646     | 23.444    |
| Inversiones                  | 4.886.834 | 6.838.166 | 6.990.764 | 6.234.958 |
| Otros Activos                | 40.742    | 59.973    | 121.255   | 864.331   |
| Total Activos                | 4.930.795 | 6.916.790 | 7.121.665 | 7.122.733 |
| Pasivos Financieros          | -         | -         | -         | -         |
| Otros Pasivos                | 1.691.174 | 159.979   | 83.563    | 83.244    |
| Total Pasivos                | 1.691.174 | 159.979   | 83.563    | 83.244    |
| Patrimonio                   | 3.239.621 | 6.756.812 | 7.038.102 | 7.039.489 |
| Ingresos                     | 267.331   | 634.093   | 870.589   | 631.120   |
| Gastos                       | 41.081    | 101.884   | 152.788   | 187.114   |
| Utilidad (pérdida) Neta      | 226.250   | 532.209   | 718.070   | 444.006   |
| Endeudamiento Global*        | 52,2%     | 2,4%      | 1,2%      | 1,2%      |
| Endeudamiento Financiero*    | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      |
| Inversiones sobre activos    | 99,1%     | 98,9%     | 98,2%     | 87,5%     |
| Utilidad sobre Inversiones** | 9,3%      | 9,1%      | 10,4%     | 7,3%      |
| Utilidad sobre Ingresos      | 84,6%     | 83,9%     | 82,5%     | 70,4%     |

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023, 2024 y EEFF interinos al cierre de 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 Clasificadoras 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 Clasificadora 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 Clasificadora 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.