Santo Domingo, D.N.

5 de noviembre de 2026

UCI-0881

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
Vicepresidente Ejecutiva
Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana
Calle José Brea Peña # 14, Edificio BVRD 2do Piso, Evaristo Morales

Atención: Dirección de Emisores, Patrimonios Autónomos y Calificadoras.

Referencia: Hecho Relevante Informe Trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I, SIVFIC-060, Correspondiente al Tercer Trimestre del 2026.

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 julio - septiembre 2026, 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

Sin más por el momento, se despide,

Cordialmente,

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION RESERVAS, S.A.
RNC. 1-31-37781-5
Santo Domingo, Dist. Nac.
Rep. Dominicana

Lic. Johanny Santos
Gerente Control Interno

SIVFIC-060
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Trimestre a septiembre 2026
5 de noviembre del 2026

INFORME TRIMESTRAL

Período: Julio - septiembre 2026

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 Contribuyentes: 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. 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; 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). 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. 11
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda 12
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. 12
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. 14
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. 15

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.). 15
p) Cualquier documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 15
q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo de emisión del fondo. 15
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). 15
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 con el fondo de inversión. 17
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. 17
u) Otros..... 19

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.

Debe tenerse 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 1,000,000 de cuotas de participación** a un valor nominal de **RD$10,000** cada una, por un valor total de hasta **RD$10,000,000,000** 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 República Dominicana. 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 del **11 de abril del 2025** hasta el **11 de abril de 2026**.

El objeto del fondo es invertir 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.

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 2037.**

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 será valorada 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:

A continuación, detalle de inmuebles incorporados al Portafolio del Fondo:

				Tasación 2024			Tasación 2025		
Fecha del contrato de compraventa	**Descripción / tipo de inmueble**	**Área de construcción (m²)**	**Ubicación específica indicada**	**Tasador**	**Fecha**	**Valor tasación (RD$)**	**Tasador**	**Fecha**	**Valor tasación (RD$)**
11/04/2022	Edificio Torre Corporativa Vista 311	6,293.00	Av. Rómulo Betancourt núm. 311, sector Bella Vista, Santo Domingo, D. N.	TASESORES	26/11/2024	1,682,114,294.25	TASESORES	21/11/2025	1,762,798,041.18
12/04/2022	Edificio Los Prados (INDOCAFE)	1,123.00	C/ Nicolás Ureña de Mendoza núm. 117, sector Los Prados, Santo Domingo, D. N.	INGASA	04/12/2024	140,425,300.00	INGASA	20/11/2025	142,815,700.00
18/07/2022	Nave industrial Bayona (EDESUR Dominicana)	10,628.92	C/ Rogelio Roselle, entrada urbanización Paraíso del Caribe, sector Bayona, D. N.	TASESORES	21/11/2024	279,152,552.51	TASESORES	18/11/2025	298,905,864.37
01/12/2022	Edificio UNIBE	34,918.64	AV. Francia núm. 129, sector Gazcue, Santo Domingo, D. N.	TASESORES	25/11/2024	3,559,627,271.36	TASESORES	18/11/2025	3,995,079,888.37
07/03/2023	Casona UNIBE - EDIFICIO	6,195.00							

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.

La Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. ha cumplido con las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno de los fondos administrados.

Asimismo, verificamos el más reciente Informe del Ejecutivo de Control Interno, observándose cumplimiento por parte de la Sociedad Administradora con las disposiciones establecidas en 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.

Pudimos comprobar el cumplimiento de esta obligación establecida en el Reglamento Interno del Fondo. La información requerida se encuentra adecuadamente publicada en la página web de la Sociedad Administradora (https://www.afireservas.com). Asimismo, validamos la correcta remisión de la información a la Superintendencia del Mercado de Valores.

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.

A la fecha de corte de este informe no se han recibido observaciones ni recomendaciones por parte de los auditores externos del 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, estos se ajustaron 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 de pagos por inquilinos.
- Deterioro del inmueble.
- Todos los requeridos por leyes y regulaciones aplicables.
- Cualquier otra cobertura por 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 **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.

A continuación, detalle de pólizas:

Inmueble asegurado	Tipo de seguro / fianza	Número de póliza	Vigencia desde	Vigencia hasta	Monto asegurado / afianzado (RD$)
Torre Corporativa Vista 311 y Nave Industrial Bayona Manoguayabo; edificación Comercial Los Prados (INDOCAFE)	Incendio y Líneas Aliadas (Todo Riesgo)	2-2-204-0063137	11/04/2026	11/04/2027	2,161,168,536.00
Torre Corporativa Vista 311 y Nave Industrial Bayona Manoguayabo	Responsabilidad Civil Exceso	2-2-802-0048307 2-2-802-0048308 2-2-802-0048309	11/04/2026	11/04/2027	90,000,000.00
Edificación Comercial Gazcue (UNIBE)	Incendio y Líneas Aliadas (Todo Riesgo)	01-146080	31/01/2026	31/01/2027	1,426,507,643.20
Fondo Inmobiliario I	Responsabilidad Civil Extracontractual	2-2-801-0048306	11/04/2026	11/04/2027	10,000,000.00
Torre Corporativa Vista 311	Fianza	2-2-702-0134585	19/09/2026	19/09/2027	63,735,868.02

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A., mantiene contratada con Seguros Crecer, S. A., la póliza núm. 1-45-11568, correspondiente al Seguro de Responsabilidad Civil de Gestores de Inversión, Infidelidad de Empleados y Protección frente a Actos Delictivos y Fraudulentos, con vigencia desde el **17 de octubre de 2026** hasta el **17 de octubre de 2027.**

Dicha póliza contempla entre sus asegurados al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (SIVFIC-060) y proporciona cobertura frente a

determinadas responsabilidades derivadas de la gestión de inversiones, así como pérdidas ocasionadas por actos deshonestos, delictivos o fraudulentos, conforme a las condiciones, exclusiones y deducibles establecidos contractualmente. La póliza establece un límite global, único y combinado de US$12,500,000.00, aplicable a las coberturas contratadas, sujeto a los sublímites correspondientes.

Cabe destacar que esta póliza constituye la renovación de la cobertura aseguradora para el período 2026-2027 y que su entrada en vigencia es posterior al cierre del trimestre evaluado. Por tanto, al **30 de septiembre de 2026** se mantenía vigente la póliza núm. 1-64-34, cuyo vencimiento estaba previsto para el **17 de octubre de 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 del 11 de abril del 2025 hasta el 11 de abril de 2026.

En fecha **07 de abril de 2026**, la Sociedad Administradora notificó que el Fondo encontraba adecuado a su política de inversión y diversificación, dando por concluido el período prorrogado de adecuación.

Detalle de inversiones al **30 de septiembre 2026**:

Inversiones del Fondo	% invertido	Límite mínimo	Límite máximo	Cumplimiento
A la vista	1.25%	0.00%	30.00%	Cumple
Valores Fideicomiso RV	1.21%	0.00%	30.00%	Cumple
Cuotas de Fondos Abiertos	0.91%	0.00%	30.00%	Cumple
Cuotas de Fondos Cerrados	4.55%	0.00%	30.00%	Cumple
Certificado Financiero	17.08%	0.00%	30.00%	Cumple
Inversión Inmobiliaria	75.01%	70.00%	100.00%	Cumple
Total inversiones informado	**100.01%**			

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 65% 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, las inversiones del fondo estuvieron sujetas a lo establecido en la normativa y en su reglamento interno.

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 Custodia 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.

Con base en la revisión del Contrato de Emisión, el Prospecto de Emisión y los Avisos de Oferta Pública suministrados por la Administración del Fondo, constatamos que las cuotas de participación autorizadas, colocadas y pendientes de colocación se detallan de la siguiente manera:

Moneda Funcional: Pesos Dominicanos (RD$)
Cantidad de Cuotas Autorizadas: 1,000,000 de cuotas
Valor nominal por cuota: RD$10,000.00
Cantidad de Cuotas Colocadas: 618,398 cuotas
Valor total nominal: 6,183,980,000.00
Cantidad de Cuotas Pendientes de Colocar: 381,602 cuotas
Número de aportantes del Fondo: 16

Fecha de Emisión 1er. Tramo del Fondo: **24 de marzo 2022.**
Fecha de vencimiento del Fondo: **24 de marzo del 2037**

Tramos	Monto Colocado (RD$)	Cuotas Colocadas
1	1,885,260,000.00	188,526
2	1,100,690,000.00	110,069
3	1,323,590,000.00	132,359
4	275,100,000.00	27,510
5	181,580,000.00	18,158
6	126,930,000.00	12,693
7	166,930,000.00	16,693
8	326,760,000.00	32,676
9	230,220,000.00	23,022
10	44,810,000.00	4,481
11	177,430,000.00	17,743
12	344,680,000.00	34,468
Total	**6,183,980,000.00**	**618,398**

Nota aclaratoria sobre el valor de la cuota: El valor nominal inicial de cada cuota de participación es de RD$10,000.00. Para los tramos posteriores, el precio de suscripción puede ser superior, al corresponder al valor cuota vigente, determinado sobre la base del patrimonio neto del Fondo y la cantidad de cuotas en circulación. Esta diferencia no implica una modificación del valor nominal, sino la actualización del precio de colocación conforme a la evolución del Fondo.

Concepto	Información
Valor cuota al 31 marzo 2026	RD$13,054.90
Valor cuota al 30 junio 2026	RD$13,262.96
Valor cuota al 30 septiembre 2026	RD$13,296.39

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

Conforme a 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.**

	Febrero 2026	Julio 2026
Calificación	A-fa	A-fa

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

Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre. 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, Articulo 12 sobre otras informaciones a ser remitidas por los representantes de la masa, en su acápite 4.

Patrimonio (RD$)			Variación
Q1 2026	**Enero**	7,550,932,584.00	-0.80%
	Febrero	7,586,887,125.00	0.48%
	Marzo	7,623,147,739.00	0.48%
Q2 2026	**Abril**	8,114,296,886.00	6.44%
	Mayo	8,157,319,524.00	0.53%
	Junio	8,201,786,822.00	0.55%
Q3 2026	**Julio**	8,134,130,365.00	-0.82%
	Agosto	8,178,738,026.00	0.55%
	Septiembre	8,222,462,866.00	0.53%

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 con 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.

A continuación, el resumen del estatus de envío de información a la Superintendencia del Mercado de Valores del **Fondo** administrado:

Requerimientos / *Estatus*:

Diario: ESTA INFORMACIÓN SE PUBLICA EN PÁGINA WEB DE LA AFI DIARIAMENTE.

- La composición del portafolio de inversión, clasificando mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones;
- La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;

- El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Reglamento de las sociedades administradoras y los fondos de inversión y un gráfico sobre la evolución histórica del valor cuota;
- La tasa de rendimiento del Fondo determinada en base a la tasa de interés nominal, 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 Reglamento de sociedades administradoras y los fondos de inversión;
- 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 otras, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan;
- El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes;

Mensual

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior.
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior.
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final).
- Composición de la cartera de inversiones.

La información mensual fue enviada al regulador en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano Periodo 2026.

Trimestral

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior.
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior.
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior.

- Estado de Cambio en el Patrimonio.
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión.

La información trimestral que debía remitirse al regulador de los meses comprendidos entre **julio - septiembre 2026** fue enviada en el plazo establecido en el Calendario de Remisión de Información para los Participantes del Mercado de Valores Dominicano Periodo 2026.

Anual

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes.
- Carta de Gerencia.
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo.
- 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.
- Declaración jurada bajo la firma de compulsa 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.
- Memoria Anual de los Fondos de Inversión.
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión.

A la fecha de elaboración del presente informe, validamos la correcta remisión a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana de la información financiera anual correspondiente al período terminado al **31 de diciembre de 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 implique 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.

En fecha 29 de mayo 2026, la Sociedad Administradora remitió a la Superintendencia del Mercado de Valores la actualización del Reglamento Interno y del Folleto Informativo Resumido del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (SIVFIC-060). Las modificaciones incluyeron la actualización de los miembros del Comité de Inversiones y sus respectivos perfiles, así como otros ajustes de forma y contenido aplicables. Las modificaciones se encuentran en proceso de revisión por parte de la SIMV.

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 trimestre julio-septiembre de 2026, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A. (AFI Reservas) informó diversos cambios en su estructura organizacional, aprobados por su Consejo de Administración, conforme se detalla a continuación:

En sesión celebrada el 13 de julio de 2026, el Consejo de Administración aprobó las siguientes designaciones:

- Laura Virginia Ventura: cambio de posición al cargo de Gerente Administrativo, efectivo al 16 de julio de 2026.
- Darwin Yaser Marcelo Feliz: ingreso como Gerente de Operaciones, efectivo al 24 de julio de 2026.
- Joan de la Rosa Soriano: ingreso como Gerente de Contabilidad, efectivo al 6 de agosto de 2026.
- Evelyn Larimar Rodríguez Díaz: ascenso al cargo de Gerente de Negocios, efectivo al 3 de agosto de 2026.

Estas designaciones fueron comunicadas mediante la fe de erratas UCI-0656, de fecha 12 de agosto de 2026, que sustituyó el hecho relevante publicado originalmente el 14 de julio de 2026.

Posteriormente, en sesión del 12 de agosto de 2026, el Consejo de Administración aprobó una modificación de la estructura organizacional con el propósito de fortalecer el área de inversiones. Dicha modificación contempló la eliminación del cargo de Director de Inversiones, la creación del puesto de Director Senior de Inversiones y la transferencia de la Gerencia de División de Inversiones bajo la supervisión de esta nueva posición. Asimismo, se aprobó la designación de María A. Simó Molina como Directora Senior de Inversiones.

Adicionalmente, el Consejo de Administración ratificó las siguientes incorporaciones y transferencias de personal:

- Wendy Carolina Mora Cueto: Gerente de Estrategias y Comunicaciones, efectiva al 7 de agosto de 2026.
- José Martín Muñoz Espada: Gerente de Seguridad Cibernética y de la Información, efectivo al 1 de agosto de 2026.
- Sally Mariel Hernández Cuello: Gerente de Negocios, efectiva al 1 de agosto de 2026.

Estas modificaciones fueron notificadas mediante la comunicación UCI-0674, de fecha 13 de agosto de 2026.

De acuerdo con la información revisada, al cierre del trimestre el Comité de Inversiones del Fondo se encontraba integrado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo / Tipo de Miembro
Fernando Arturo Mir Zuleta	Presidente
Faraday Cepeda Darauche	Miembro
Víctor Luis Rojas	Miembro
Leandro José Villanueva Acebal	Miembro
Rafael Canario Polanco	Miembro
Juan Alberto Mustafa Michel	Invitado Permanente
Cindy Ventura Serrano	Invitado Permanente

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.

Durante el período evaluado, procedimos a revisar determinadas obligaciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I, relacionadas con la comparación de la rentabilidad mensual del Fondo frente al indicador comparativo de rendimiento o *benchmark*.

El Reglamento Interno establece como *benchmark* la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada en Moneda Nacional de los Bancos Múltiples, correspondiente al sector Hipotecario y/o Desarrollo, calculada sobre una base anual y publicada por el Banco Central de la República Dominicana. Asimismo, dispone que la comparación debe efectuarse dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente y que sus resultados deben

ser remitidos mensualmente a la Superintendencia del Mercado de Valores como hecho relevante.

• Revisión de la rentabilidad del Fondo versus el benchmark

Durante el trimestre **julio-septiembre de 2026**, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (SIVFIC-060) presentó una rentabilidad neta inferior al benchmark de referencia en los tres meses evaluados. No obstante, se observó una evolución positiva en la rentabilidad del Fondo, al pasar de 6.4498% en julio a 6.7022% en septiembre. Asimismo, la diferencia desfavorable respecto al benchmark se redujo de 3.8563 a 3.3542 puntos porcentuales. En consecuencia, aunque el Fondo no logró superar su indicador de referencia, evidenció una mejora moderada en su desempeño durante el trimestre analizado.

Mes evaluado	Fecha de Hecho Relevante	Rentabilidad neta del Fondo	Benchmark	Diferencia en puntos porcentuales
Julio 2026	10/08/2026	6.45%	10.31%	(3.86) p.p.
Agosto 2026	08/09/2026	6.65%	9.99%	(3.34) p.p.
Septiembre 2026	08/10/2026	6.70%	10.06%	(3.35) p.p.

Las tasas de rendimiento publicadas por la administradora en sus distintas periodicidades y al cierre del trimestre son los siguientes:

Rendimiento efectivo	Al 31 marzo 2026	Al 30 junio 2026	Al 30 septiembre 2026
Últimos 30 días	5.77%	6.84%	6.70%
Últimos 90 días	6.03%	6.54%	6.54%
Últimos 180 días	22.93%	6.25%	6.54%
Últimos 365 días	15.62%	15.74%	14.20%

• Validación de la comisión por administración y comisión por desempeño

Durante el período evaluado, se verificó el porcentaje efectivo pagado por concepto de comisión de administración a la administradora del Fondo y se comparó con el porcentaje máximo establecido en el Reglamento Interno, con el propósito de determinar su cumplimiento, según se detalla a continuación:

Fecha corte trimestre	Comisión administración efectiva anualizada	Comisión administración máxima establecida	Cumplimiento
Mar-26	1%	2%	Cumple
Jun-26	1%	2%	Cumple
Sep-26	1%	2%	Cumple

Nota aclaratoria: el porcentaje de la comisión administración efectiva fue anualizada.

• Validación de los gastos cargados al Fondo

Conforme a la revisión efectuada y a la información suministrada por la Sociedad Administradora, no identificamos gastos cargados al Fondo que correspondieran a conceptos distintos de los contemplados en el Reglamento Interno vigente ni situaciones que evidenciaran implicaciones jurídicas, económicas o reputacionales adversas para el Fondo o la Sociedad Administradora.

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 quince 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.

  Detalle de dividendos pagados:

Período evaluado	Fecha de aprobación / comunicación	Decisión del Comité de Inversiones	Monto distribuido aprobado (RD$)	Dividendo por cuota (RD$)	Fecha de pago prevista
Enero-marzo 2026	13/04/2026	No distribución de dividendos	–	–	No aplica
Abril-junio 2026	10/07/2026	Distribución de dividendos aprobada	111,311,640.00	180.00	14/07/2026
Julio-septiembre 2026	12/10/2026	Distribución de dividendos aprobada	111,311,640.00	180.00	14/10/2026
Total distribuido aprobado			**222,623,280.00**		

- **Asamblea General Ordinaria de Aportantes del Fondo:** celebrada en fecha **28 de abril de 2026**, en la cual se conocieron y aprobaron los resultados del período finalizado el **31 de diciembre de 2025** y los Estados Financieros Auditados de dicho período. Asimismo, se ratificó a Salas, Piantini & Asociados, S.R.L. como Representante de la Masa de Aportantes y a KPMG Dominicana, S.R.L. como auditores externos del Fondo por un período de un (1) año.

- **Hechos relevantes publicados en la SIMV en el trimestre:**

Fecha recepción	Número Trámite	Descripción hecho relevante
8/7/2026	03-2026-004206	Hecho relevante relativo al benchmark seleccionado para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I para el mes de junio de 2026.
13/7/2026	03-2026-004293	Hecho relevante – Pago de dividendos del trimestre abril-junio de 2026 del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (SIVFIC-060).
29/7/2026	03-2026-004921	Hecho relevante relativo a la ratificación de la calificación otorgada por Feller Rate al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.
5/8/2026	03-2026-005239	Hecho relevante relativo al informe trimestral del Representante de la Masa de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (SIVFIC-060), correspondiente al segundo trimestre de 2026.
10/8/2026	03-2026-005350	Hecho relevante relativo al benchmark seleccionado para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I para el mes de julio de 2026.
8/9/2026	03-2026-005846	Hecho relevante relativo al benchmark seleccionado para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I para el mes de agosto de 2026.

- **Comunicaciones recibidas desde SIMV en el trimestre:**

Fecha comunicación	Número Trámite	Asunto
23/07/2026	SL-2026-005725	Primera revisión de las modificaciones propuestas al Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido del Fondo. La SIMV formuló observaciones relativas a los límites de concentración por inquilino, diversificación, endeudamiento y gastos, y solicitó respuesta en un plazo de 15 días calendario.
18/08/2026	SL-2026-006567	Revisión de las modificaciones del Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido. La SIMV presentó observaciones sobre liquidez, endeudamiento, diversificación, excesos de endeudamiento e inversión y política de gastos; otorgó 15 días calendario para responder.
18/09/2026	SL-2026-007452	Revisión de las modificaciones del Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido. La SIMV formuló observaciones sobre endeudamiento y obligaciones de la administradora; señaló como pendientes la actualización del representante legal, responsables del contenido y miembros del Comité de Inversiones. Plazo de respuesta: 15 días calendario.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes

	2.Feb.2026	28.Jul. 2026
Cuotas	A-fa	A-fa

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	dic-24	dic-25	may-26
Activos administrados (MMRD$)	7.151	7.692	8.246
Patrimonio (MMRD$)	7.038	7.612	8.157
Valor Cuota (RD$)	12.056,1	13.035,3	13.191,1
Rentabilidad acumulada*	11,26%	15,11%	2,53%
Dividendo por Cuota acumulado	748,0	758,0	170,0
N° de Cuotas	583.930	583.930	618.398

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2024 y 2025, EEFF interinos al cierre de mayo de 2026.
**Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior. .*

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (SIVFIC-060) está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.

La calificación "A-fa" asignada a las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas se sustenta en una cartera con adecuada proporción actual de activos inmobiliarios, alta capacidad de generación de flujos, acotada vacancia y mayor índice ajustado respecto al segmento. Además, es gestionado por 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 incorpora una cartera en etapa de formación, el riesgo inherente al negocio inmobiliario, el mercado de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

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 de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. 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 marzo de 2022. Al cierre de mayo de 2026 gestionó un patrimonio de RD$8.157 millones, equivalente a cerca de un 51,7% del total de fondos inmobiliarios en pesos. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 16,5%, lo que fue explicado principalmente por revalorización de activos y en menor medida colocaciones. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 75,3% del total de activos y se componía de cuatro 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.

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una alta generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos periódicos. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. Durante el año 2025 el Fondo repartió dividendos de RD$758 por cuota y en 2026 (hasta el cierre de mayo) ha repartido RD$170 por cuota adicionales.

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 1,1% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento permite un endeudamiento temporal, ante necesidades de liquidez, 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.

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 39,3%, lo que corresponde a un retorno de 11,7% en términos anualizados. Se observa

Analista: Benjamín Vásquez
benjamin.vasquez@feller-rate.com

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

una rentabilidad promedio levemente superior al segmento, aunque con mayor volatilidad. No obstante, se tradujo en un índice ajustado por riesgo mejor.

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 marzo de 2037. 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.

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. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a los activos, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Adecuada proporción actual de activos.
- Alta capacidad de generación de flujos.
- Acotado nivel de vacancia.
- Mayor índice ajustado por riesgo que segmento comparable.
- Fondo gestionado por SAFI Reservas, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.
- Administradora posee adecuados y completos manuales de políticas y procedimientos para la administración de los fondos.

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 de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

> Fondo orientado a la inversión en bienes inmuebles destinados a la renta

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I tiene como objetivo la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo. Su objetivo es invertir 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.

Además, el Fondo puede invertir en valores de renta fija y de renta variable inscritos en el Registro de Mercado de Valores (RMV), así como en cuentas de ahorros, cuentas corrientes y depósitos financieros.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece que:

- Al menos un 70% del portafolio debe estar invertido en activos inmobiliarios.
- Hasta un 30% del portafolio puede estar invertido en documentos que representen usufructo sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en concesiones administrativas.
- Hasta un 30% del portafolio puede estar invertido en instrumentos financieros.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 45% del portafolio puede estar invertido en un mismo bien inmueble.
- Hasta un 20% portafolio puede estar invertido en terrenos urbanos.
- Hasta un 50% del portafolio puede estar invertido en edificaciones del sector salud, educación, almacenamiento o entretenimiento.
- En el momento que el Fondo esté totalmente colocado, ningún inquilino puede concentrar más del 70% de los ingresos totales del Fondo.
- El Fondo puede realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera, y aprobación de
- Al menos un 70% del portafolio deben ser inversiones en pesos dominicanos y hasta un 30% puede estar invertido en dólares estadounidenses.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija o de renta variable emitidos por personas vinculadas a la administradora.
- El Fondo no puede invertir en valores de renta fija ni en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del comité de inversiones.
- Hasta un 30% del portafolio puede estar invertido en valores emitidos por un mismo emisor o por entidades de un mismo grupo económico.
- El porcentaje máximo de liquidez es de hasta un 30% del patrimonio del Fondo. Asimismo, puede invertir hasta un 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

o cuentas de ahorro de una entidad de intermediación financiera vinculada a la sociedad administradora.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Fondo con cartera en formación

CONTEXTO ECONÓMICO ACTUAL

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. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas en cuanto a la evolución de las tasas de interés. En este escenario, la Reserva Federal (FED) mantuvo su tasa de interés de referencia en la última reunión de junio.

En el contexto local, durante 2026 la economía dominicana ha mantenido su proceso de recuperación en relación con los meses previos, reflejando un crecimiento interanual de 4,7% en mayo. En cuanto a la inflación, esta ha evidenciado un incremento en los últimos meses, influenciada por los ajustes en los precios de los combustibles dado el contexto internacional, situándose en 5,67% interanual en junio, por sobre el rango meta. Por su parte, la inflación subyacente se situó en 4,96%. En este escenario, el BCRD ha decidido mantener su Tasa de Política Monetaria en 5,25% junto con la adopción de algunas medidas para preservar la liquidez en el sistema financiero que permitan mantener la estabilidad en las tasas de interés.

Por otro lado, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose depreciaciones del dólar en el último tiempo producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, así como por factores internos y el buen desempeño de los sectores generadores de divisas en República Dominicana.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio seguirán marcadas por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, así como por la evolución de déficits fiscales, el rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia y magnitud de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores.

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo contempla una emisión total 1.000.000 de cuotas, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en abril 2022. Al cierre de mayo 2026 mantenía 618.398 cuotas colocadas, representando un 61,8% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD$8.157,3 millones, siendo un fondo mediano para Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. y grande para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos, representando cerca de un 12,8% y un 51,7% respectivamente.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

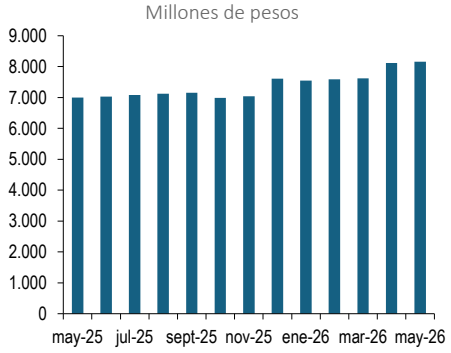

Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

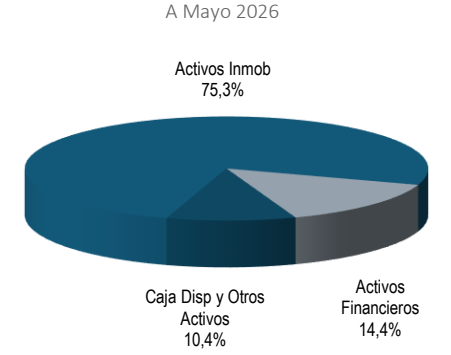

Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 16,5%, lo que fue explicado principalmente por revalorización de activos y en menor medida colocaciones. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2025 representan razonablemente la situación financiera de este. Con relación con el cierre del año 2024, sus activos se mantuvieron relativamente estable, con un aumento de un 7,5%, explicado por las revalorizaciones de sus propiedades. Por su parte, los pasivos disminuyeron a RD$79.9 millones, compuesto principalmente por acumulaciones por pagar otros pasivos. El beneficio neto del periodo fue de RD$1.016,2 millones, representando un alza de 41,5% con relación al año 2024, explicado fundamentalmente por mayores ingresos operacionales de sus activos inmobiliarios

CARTERA EN PROCESO DE FORMACIÓN

La cartera del Fondo aún se encuentra en formación, las inversiones inmobiliarias actuales se detallan a continuación:

- Edificio Corporativo Vista 311, adquirido en abril 2022, localizado en Santo Domingo, sector Bella Vista, con un área de construcción de 6.293 m2 y una ocupación de 73%. Alquilado a Ogtic.
- Edificio Los Prados, adquirido en abril 2022, localizado en Santo Domingo, sector Los Prados, con un área de construcción de 1.123 m2 y una ocupación del 100%. Alquilado a Indocafe.
- Nave Industrial, adquirido en julio 2022, localizado en Santo Domingo, sector Bayona, con un área de construcción de 10.619 m2 y una ocupación del 100%. Alquilado a Edesur.
- Unibe, adquirido en diciembre 2022, localizado en Santo Domingo, sector Gazcue, con un área de construcción de 34.918,64 m2 y una ocupación del 100%. Alquilado a Universidad Iberoamericana.

Con todo, al cierre de mayo de 2026 el 75,3% de los activos estaba invertidos en activos inmobiliarios, un 13,5% en cuotas de fondos de inversión abiertos y un 0,8% en certificados financieros. El porcentaje restante se alocaba en otros activos.

MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

Al cierre de mayo de 2026 la parte inmobiliaria de la cartera mostró una diversificación moderada. El principal inquilino representa cerca del 69,2% de los ingresos y cuenta con solo tres inquilinos adicionales, evidenciando una baja diversificación de alquileres. Por otra parte, del punto de vista geográfico la diversificación se considera adecuada, con todos sus activos ubicados en distintas zonas. Complementando ambos criterios, se considera que la cartera de activos mantiene una diversificación moderada.

Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un plazo remanente estimado promedio de 10 años. La vacancia de la cartera actual se considera acotada, con una ocupación global de 2,3%.

BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS

La liquidez de la cartera es buena, dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Cumpliendo con su objetivo, el Fondo ha pagado

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

dividendos en los cierres de cada trimestre, correspondientes a los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la evaluación y aprobación del Comité de Inversiones, materializándose dentro de los 5 días hábiles posteriores al término de cada trimestre. En el año 2025 repartió dividendos por total de RD$758 por cuota, mientras que, durante 2026 (hasta mayo), el Fondo ha repartido dividendos por un monto de RD$170 por cuota.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento permite un endeudamiento temporal, ante necesidades de liquidez, 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.

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 (TAPP) de los bancos múltiples de República Dominicana, publicada por el Banco Central. La moneda para la contratación de dichos préstamos será en pesos dominicanos.

Durante el periodo analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2026, los pasivos representaron un 1,1% del patrimonio y correspondían a acumulaciones por pagar, comisiones por pagar a la administradora y otros pasivos.

MEJOR INDICE AJUSTADO POR RIESGO

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 39,3%, lo que corresponde a un retorno de 11,7% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio levemente superior al segmento, aunque con mayor volatilidad. No obstante, se tradujo en un índice ajustado por riesgo mejor.

Por otra parte, el reglamento establece como *benchmark*, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa en moneda nacional de los Bancos Múltiples Preferencial por Sector Hipotecario y/o Desarrollo. En caso de no estar disponible dicha tasa en el mes correspondiente, se utilizará la tasa del mes anterior. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el *benchmark* se realiza de manera mensual a partir de la fase operativa, la cual será informada como Hecho Relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores, durante los primeros 10 días hábiles de cada mes.

DURACIÓN DEL FONDO DE LARGO PLAZO

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 marzo de 2037. 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DE FONDOS

> Administradora con un alto nivel de estructuras para el manejo de los fondos de inversión

La estructura organizacional de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. (SAFI Reservas) está diseñada para la correcta gestión de los fondos que administra.

El Consejo de Administración es el organismo máximo, responsable de la gestión, control y vigilancia de la entidad, ejerciendo sus funciones dentro del marco de las disposiciones legales, reglamentarias, estatutarias e internas aplicables, manteniendo un equilibrio entre seguridad, liquidez y rentabilidad. Además, debe revisar y orientar la estrategia de la entidad, controlar y solucionar conflictos potenciales de interés entre los principales ejecutivos, miembros del Consejo y accionistas, y controlar la eficacia de las prácticas de gobierno. El Consejo debe estar compuesto por un número impar de miembros, de al menos cinco personas. Actualmente está compuesto por siete miembros, incluyendo tres consejeros externos independientes y dos miembros externos patrimoniales.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio es responsable de asistir al Consejo en su función de supervisión mediante la evaluación de los procedimientos contables y de control interno, la forma de relacionarse con el auditor externo de cuentas y, en general, las obligaciones de cumplimiento regulatorio y revisión del ambiente de control de la Administradora, incluyendo el sistema de gestión de riesgos implementado.

El Comité de Nombramientos y Remuneraciones apoya al Consejo en el ejercicio de sus funciones de carácter decisorio o de asesoría, asociadas a las materias de nombramientos y remuneración de los miembros del Consejo de Administración, Alta Gerencia, Directivos y Gerenciales.

El Comité de Riesgos se encarga de asistir al Consejo en el cumplimiento de sus responsabilidades de supervisión en relación con la gestión de riesgos, sin perjuicio de lo dispuesto por la normativa especial vigente en materia de riesgos. Además, debe formular iniciativas de mejora que considere necesarias sobre la infraestructura y los sistemas internos de control y gestión de los riesgos.

El Comité de Cumplimiento PLAFT es el organismo responsable de asesorar y apoyar a la Administradora sobre la prevención del lavado de activos, el financiamiento al terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como en la supervisión del cumplimiento de las regulaciones, leyes aplicables, códigos de conducta y estándares de buenas prácticas, a fin de asegurar el cumplimiento de las regulaciones emitidas.

El Comité de Inversiones de Fondos Financieros se encarga de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión abierto administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador de fondos de inversión ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos de los fondos. Además, debe monitorear las condiciones del mercado, así como tambien, analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas.

El Comité de Inversiones de Fondos No Financieros tiene como propósito conocer y aprobar la colocación de los recursos de inversión de los fondos de inversión no financieros, así como establecer las estrategias y lineamientos de inversión del sector inmobiliario, manteniendo los niveles de riesgo, seguridad, liquidez y monitorear las condiciones del mercado inmobiliario, a fin de obtener la máxima rentabilidad.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

El Comité de Disciplina se encarga de conocer las infracciones en las que incurra el personal y aplicar las sanciones previamente establecidas en sus políticas, acorde a la magnitud de la infracción.

El Comité Administrativo tiene como propósito conocer y decidir sobre aspectos administrativos, técnicos y financieros, conforme a los lineamientos, normativas y regulaciones aplicables, asegurando el cumplimiento de las buenas prácticas, a fin de garantizar el buen funcionamiento de la sociedad, así como el logro de los objetivos establecidos.

El Comité de Salud, Seguridad Ocupacional y Gestión Ambiental es el responsable de planificar y dirigir las acciones de coordinación en situaciones de emergencia que requieran intervención, con la finalidad de dar respuestas oportunas para mitigar el impacto de los desastres naturales y riesgos laborales que pudieran afectar a la Administradora y el personal, implementando el programa de seguridad y salud de la empresa conforme a las disposiciones establecidas por el Ministerio de Trabajo.

El Comité Continuidad de Negocios es el responsable de gestionar la adecuada implementación del Plan de Continuidad de Negocios de la Institución y activarlo ante la ocurrencia de eventos que lo ameriten.

El Vicepresidente Ejecutivo es el principal ejecutivo de la Administradora y es responsable de dirigir, planificar y evaluar las actividades de la Administradora, asegurando el logro de los objetivos, atendiendo los lineamientos del Consejo de Administración. También debe controlar el uso óptimo de los recursos humanos, financieros, técnicos y materiales de la Administradora, proponer al Consejo de Administración el plan de negocios y el presupuesto anual, monitoreando su ejecución. Además, lidera el proceso de planeación estratégica de la SAFI. El ejecutivo representa a la SAFI en acciones judiciales, comerciales, administrativas o ante los reguladores.

La Gerencia Legal es responsable de ejecutar los procesos legales internos y tercerizados de las operaciones de la Administradora, a fin de proteger sus intereses, acorde a las normativas establecidas.

La Gerencia de Proyectos es responsable de planificar, ejecutar y supervisar los proyectos dentro de la Administradora, asegurando que se cumplan los objetivos en tiempo, presupuesto y calidad, gestionando adecuadamente los recursos involucrados.

La Dirección Senior de Operaciones es responsable de garantizar de forma sostenible el manejo, control y cumplimiento de las operaciones realizadas en la Administradora, incluyendo los procesos contables y administrativos, con el fin de garantizar el crecimiento sostenible de la SAFI.

La Gerencia Administrativa es responsable de administrar la formulación de planes y programas de servicios administrativos, a fin de contribuir con el logro de los objetivos trazados y disponer de recursos óptimos que propicien el desarrollo de la Administradora.

La Gerencia de Operaciones es responsable de ejecutar las operaciones de *back office* de los Fondos de Inversión administrados, a fin de garantizar su efectivo procesamiento y cumplimiento de las normativas establecidas.

La Gerencia de Contabilidad es responsable de administrar y custodiar los recursos financieros de la institución, asegurar la realización de los cierres contables, los estados financieros básicos e informar sobre el comportamiento de los recursos y obligaciones de la Administradora, así como efectuar los registros contables directos según las operaciones y actividades de la empresa.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

La Dirección de Inversiones es responsable de administrar y ejecutar de manera eficiente y efectiva las estrategias de inversión de los fondos administrados, asegurando el cumplimiento de los objetivos y lineamientos establecidos por el Consejo de Administración dentro del marco de la normativa vigente, el reglamento interno del respectivo fondo y demás normativas internas aplicables a la Administradora.

La Gerencia de Inversiones es responsable de contribuir con la ejecución de las actividades de inversión de la Administradora, en el marco de la normativa vigente, el reglamento interno de cada fondo y las políticas internas aplicables.

La Dirección de Estructuración es responsable de velar y garantizar el diseño, desarrollo y ejecución de estrategias de estructuración y originación de oportunidades de inversión para los fondos, en el marco de la normativa vigente, el reglamento interno del respectivo fondo bajo estructuración y demás normativas internas aplicables a las SAFIs.

La Dirección Senior de Negocios es responsable de asegurar la comercialización de los fondos de inversión administrados, así como la aplicación de estrategias corporativas.

La Gerencia de Estrategias y Comunicaciones es responsable de desarrollar y ejecutar las estrategias de comunicación y relación comercial, procurando el fortalecimiento de servicio al cliente y la mejora de experiencia en todos los puntos de contacto, así como garantizar el monitoreo del comportamiento de los indicadores claves del negocio y del cumplimiento del plan estratégico de la Administradora.

La Gerencia de Riesgo es responsable de dirigir las actividades referentes a la gestión integral de riesgos a los que se encuentran expuestos la Administradora y sus fondos de inversión. Entre sus principales tareas se encuentra medir los riesgos de mercado, liquidez, crédito y contraparte y controlar el cumplimiento de los límites establecidos, monitorear la liquidez de la entidad, así como analizar la solvencia de los diferentes clientes y contrapartidas.

La Gerencia de Control Interno es responsable de verificar que quienes desempeñan funciones para la sociedad administradora, implementen y ejecuten las políticas, procedimientos y controles internos aprobados por el Consejo de Administración, de manera que la Sociedad Administradora cumpla adecuadamente sus actividades de administración, desarrollando sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales, reglamentarias y demás normas aplicables.

La Gerencia de Cumplimiento es responsable de analizar, controlar y detectar el lavado de activos y financiamiento al terrorismo, así como velar por la observancia de las normas que debe seguir el sujeto obligado, en virtud de la supervisión ejercida por la SIMV. Está compuesta por el oficial de cumplimiento, el cual debe elaborar y analizar los reportes de operaciones sospechosas (ROS) y remitirlo a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), diseñar el programa de seguimiento, evaluación y control, implementar sistemas de supervisión, mantener actualizada la declaración del compromiso organizaciones de PLAFT, entre otros.

La Gerencia de Ciberseguridad, bajo supervisión administrativa del Vicepresidente Ejecutivo, es responsable de apoyar a la Administradora en la gestión de los aspectos asociados a seguridad cibernética y de la información, entregando soporte en los procesos de debida diligencia y en la revisión de antecedentes de clientes, cuando corresponda según su nivel de riesgo. Asimismo, contribuye a resguardar la seguridad de la información y la continuidad operativa de los sistemas utilizados por la Administradora, en coordinación con las áreas de cumplimiento, tecnología y negocios, con el objetivo de fortalecer los controles preventivos frente a riesgos operativos, tecnológicos y de uso indebido de los servicios de la entidad.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

A juicio de Feller Rate, la Administradora posee una buena estructura para la correcta gestión de recursos bajo administración, con profesionales experimentados en la industria financiera de República Dominicana.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

En junio de 2026, la Administradora obtuvo la certificación ISO 37001:2016 correspondiente al Sistema de Gestión Antisoborno (SGAS), otorgada por la firma certificadora internacional TÜV NORD, constituyéndose en la primera administradora de fondos de inversión de República Dominicana en alcanzar dicho estándar. La certificación abarca los procesos de vinculación de personal y de gestión de proveedores, los cuales se encuentran respaldados por controles internos y mecanismos de monitoreo continuo. Su obtención se enmarca en el fortalecimiento de las prácticas de gobernanza corporativa, ética y cumplimiento normativo de la Administradora, y contó con el acompañamiento de la Vicepresidencia de Cumplimiento y de la Dirección de Cumplimiento Ético, Anticorrupción y Antisoborno de su controlador, Banreservas.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

La Administradora cuenta con una serie de manuales y procesos que incluyen políticas de administración de liquidez, administración y análisis de riesgo, estructuración de fondos de inversión y operaciones de fondos. Estos procesos cuentan con una estructura que es guía para los administradores de fondos y para los comités de inversiones.

Dentro de los aspectos más relevantes, destacan:

- La administración del portafolio deberá basarse en las políticas de inversión.
- Las proporciones máximas por tipo de activo y los límites mínimos de liquidez.
- Las responsabilidades de los distintos gerentes, administradores, oficiales y analistas. Y como se relacionan con los comités respectivos.
- Los pasos para la estructuración de nuevos fondos, fusión o liquidación con sus respectivos responsables.
- Los factores de riesgo más importantes a considerar para la implementación de las inversiones son la variabilidad de las tasas de rendimiento, el riesgo país, riesgo de liquidez, riesgo de crédito, riesgo emisor, riesgo de contraparte, entre otros.

Además, la Administradora establece que dentro de las responsabilidades del Comité de Inversiones de Fondos Financieros y Comité de Inversiones de Fondos No Financieros, se encuentra la implementación de las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo gestionado, así como analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, supervisar la labor del administrador de fondos de inversión, acoger las recomendaciones del Comité de Riesgos, monitorear y evaluar las condiciones de mercado, entre otros.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

SISTEMAS DE CONTROL

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., tal como establece la normativa, cuenta con diversos manuales para el funcionamiento y las operaciones de la SAFI y de los fondos.

Dentro de las políticas relevantes, se destacan:

- Manual de Organizaciones y Funciones
- Manual de Administración de Liquidez
- Manual de Administración de Riesgos y Análisis de Riesgos
- Manual de Normas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
- Manual de Implementación de controles y Monitoreo de controles
- Código de Ética y Normas Internas de Conducta
- Reglamentos Interno del Consejo de Administración y de los Comités de Apoyo (Cumplimiento PLAFT, Auditoria y Cumplimiento Regulatorio, Disciplina, Nombramiento y Remuneraciones, Riesgo, Inversiones e Inversiones de Fondos no Financieros).

Durante 2025 y 2026, la Administradora actualizó parte de su marco normativo interno, con modificaciones a documentos asociados a Manual de Políticas Gestión de Riesgos, Reglamento Interno de Comités de Trabajo, Código de Ética y Normas Internas de Conducta, y Manual de Políticas de Sucesión de los Miembros del Consejo de Administración, Alta Gerencia y Puestos Claves.

Por otra parte, la Administradora cuenta con el apoyo logístico de Banreservas para las plataformas tecnológicas. En específico, los servidores utilizados son proveídos por la infraestructura tecnológica de Banreservas.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

SAFI Reservas cuenta con un Código de Ética y Normas Internas de Conducta con el fin de establecer las disposiciones que deben cumplir los colaboradores de la Administradora, a fin de crear conciencia al personal acerca del comportamiento ético que debe exhibir en su relación con clientes, directivos y otros colaboradores. Asimismo, las normas señaladas en este documento permiten dar prioridad a los intereses de los fondos de inversión y sus aportantes, ante conflictos de interés que pudieran presentarse entre los miembros de la Administradora.

Se define conflicto de interés como cualquier situación, a consecuencia de la cual una persona física o jurídica pueda obtener ventajas o beneficios, para sí o para terceros, y que afecte su independencia al momento de la toma de decisiones. Para prevenir los conflictos de interés y el uso de información privilegiada, se establece que:

- En ningún caso los colaboradores deben utilizar informaciones privilegiadas en su propio beneficio o de terceros.
- En ningún caso los colaboradores deben tener un trato parcializado con los clientes de la Administradora, ni otorgar privilegios a un cliente en desmedro de otro.
- Los colaborares deben tratar con carácter de confidencialidad las informaciones técnicas, operacionales, de clientes internos y externos, miembros del Consejo de Administración o colaboradores, que le sean confiadas en el ejercicio de sus funciones.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

- El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio debe establecer el régimen para el manejo de conflictos de interés en proporción a la prevalencia de los intereses de los clientes, su identidad y demás interesados.
- Los directivos deben fomentar entre los colaboradores de la empresa, que se abstengan de participar en los asuntos cuya competencia les esté atribuida cuando consideren que pueda existir un conflicto de interés. Asimismo, deben comunicar los potenciales conflictos de interés a los clientes.
- Los directivos deben priorizar en todo momento los intereses del fondo, así como de los aportantes, sobre sus propios intereses y fomentar que los colaboradores exhiban esa misma conducta en cada una de las operaciones de negocios de la Administradora.

Por otro lado, la Administradora establece en su Código de Ética los criterios de transparencia y conducta que postulan los principios generales del mercado de valores y de manera especial, la normativa en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo.

Asimismo, señala que dentro de los valores que deben tener los participantes de SAFI Reservas son la honestidad, el compromiso y la lealtad.

Además, se consideran las siguientes normas conductuales:

- Respeto y apego a la normativa vigente de prevención del lavado de activos
- Integridad
- Confidencialidad
- No participar en Actividades Fraudulentas
- Precaución
- Imparcialidad
- Comunicación Oportuna

Además, la Administradora establece un régimen interno de sanciones y medidas disciplinarias por el incumplimiento de las normas establecidas en el Código de Ética y Normas Internas de Conducta.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de Conducta, entregan una adecuada guía para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos, junto con los valores definidos para los trabajadores de la Administradora.

PROPIEDAD

> Grupo controlador con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero

La administradora es propiedad en un 99% por Tenedora Reservas, S.A. y en un 1% por Seguros Reservas, S. A.

Seguros Reservas es propiedad en su totalidad del Banco de Reservas, a través de Tenedora Reservas, la cual controla el 97,6% de las acciones y el 2,4% pertenece a otras entidades.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre del año 2025 los ingresos por comisiones aumentaron un 45,5% en comparación al cierre de 2024, alcanzando RD$753 millones, esto producto del crecimiento de sus activos bajo administración. Por su parte, los gastos operacionales aumentaron 29,8%, debido a mayores gastos en sueldos, amortización y depreciación, servicios contratados, entre otros. Complementariamente, los ingresos financieros aumentaron en un 20,9%, debido al aumento de intereses ganados en inversiones en valores. Con todo, la utilidad creció desde RD$169,3 millones al cierre de 2024 a RD$285,9 millones al cierre de 2025.

A mayo 2026 los ingresos por comisiones aumentaron un 20,9% en comparación a mayo 2025, alcanzando RD$347 millones, mientras que los gastos operacionales aumentaron 66,3%. Con todo, la utilidad fue de RD$137,4 millones, aumentando un 17,7% respecto a lo alcanzado a mayo de 2025.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante prenda constituida sobre valores de renta fija con una calificación de riesgo grado de inversión, a favor individual de cada uno de los fondos administrados.

AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR FINANCIERO

La Tenedora Reservas, es el vehículo de inversión del Banco de Reservas, que pertenece en un 100% al Estado Dominicano. Dentro de sus otras filiales se encuentran: Seguros Reservas, S.A.; Administradora de Fondos de Pensiones Reservas, S.A.; Reservas Inmobiliarias, S.A. y Subsidiaria; Inversiones & Reservas, S.A.; Fiduciaria Reservas, S.A.; Occidental Security Services, S.R.L.; e Inversiones FinanPrimas SB, S.A.S.

El Banco de Reservas está calificado en "AAA/perspectivas Estables" por Feller Rate. La calificación otorgada se sustenta en la solidez de su perfil crediticio, respaldado por un modelo de negocios sólido, rentabilidad alta, una calidad de activos sólida y estable, una estructura de fondeo consistente y niveles adecuados de liquidez, así como un respaldo patrimonial adecuado. Además, la calificación tiene en cuenta el soporte que el otorga el Estado Dominicano, dada su condición de banco estatal. El banco tiene una posición relevante en todos los segmentos que atiende. Al cierre de diciembre 2025 alcanzaba una participación de mercado de 8,4%.

ALTA IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo 2026 el patrimonio bajo administración totalizaba RD$63.953 millones (21,9% de crecimiento en relación con el cierre de mayo 2025). Por otra parte, su participación de mercado era de un13,8% al cierre de mayo de 2026.

Actualmente, la administradora gestiona ocho fondos de inversión:

- Fondo Mutuo Corto Plazo Reservas Quisqueya es un fondo abierto que invierte mayormente en instrumentos de renta fija, de corto plazo, con una duración promedio ponderada menor o igual a 360 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$19.048 millones, representando un 27,1% del segmento de fondos abiertos money market en pesos. El Fondo está calificado en "AAfa/M2" por Feller Rate.
- Fondo Mutuo Reservas El Bohío es un fondo abierto que invierte mayormente en instrumentos de renta fija, de mediano plazo, con una duración promedio ponderada de entre 361 y 1.080 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$2.037 millones, representando un 14,0% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

- Fondo Mutuo Reservas Larimar es un fondo abierto que invierte mayormente en instrumentos de renta fija, de largo plazo, con una duración promedio ponderada superior a 1.080 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$1.764 millones, representando un 12,2% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo Mutuo Dólares Reservas Caoba es un fondo abierto que invierte mayormente en instrumentos de renta fija, con una duración promedio ponderada menor o igual a 365 días, orientado principalmente a la inversión en instrumentos denominados en dólares estadounidenses. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de US$67,6 millones, representando un 29,4% del segmento de fondos abiertos money market en dólares. El Fondo está calificado en "Afa/M2" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I es un fondo en pesos dominicanos orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. Al cierre de mayo 2026 gestionó un patrimonio de RD$8.157 millones, representando un 51,7% del segmento de fondos inmobiliarios en pesos. El Fondo está calificado en "A-fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II es un fondo en pesos dominicanos orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. Al cierre de mayo 2026 gestionó un patrimonio de RD$57 millones, representando un 0,4% del segmento de fondos inmobiliarios en pesos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I es un fondo orientado a invertir en valores representativos de deuda y/o capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, en valores de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos, y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado, que participen en cualquier sector económico a excepción del sector financiero, domiciliadas en República Dominicana. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de RD$21.907 millones, representando un 13,7% del segmento de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. El Fondo está calificado en "BBB+fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo en Dólares Reservas II es un fondo, orientado a invertir en valores representativos de deuda y/o capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, en valores de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos, y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado, que participen en cualquier sector económico a excepción del sector financiero, domiciliadas en República Dominicana. Al cierre de mayo 2026, gestionó un patrimonio de US$119,4 millones, representando un 5,3% del segmento de fondos de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en "BBB+fa (N)" por Feller Rate.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

	31-Ene-24	29-Jul-24	27-Ene-25	21-Jul-25	2-Feb-26	28-Jul-26
Cuotas	BBB+fa (N)	BBB+fa (N)	BBB+fa (N)	A-fa	A-fa	A-fa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Dic.2023	Dic.2024	Dic.2025	May.2026
Efectivo y Equivalente	18.651	39.093	100.600	792.855
Inversiones	6.834.917	6.993.642	7.004.798	7.398.730
Otros Activos	63.222	118.378	586.159	54.039
Total Activos	6.916.790	7.151.112	7.691.556	8.245.625
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	159.979	113.010	79.851	88.305
Total Pasivos	159.979	113.010	79.851	88.305
Patrimonio	6.756.812	7.038.103	7.611.706	8.157.320
Ingresos	640.643	860.055	1.215.142	252.774
Gastos	108.434	141.985	198.919	57.869
Utilidad (pérdida) Neta	532.209	718.070	1.016.222	194.906
Endeudamiento Global*	2,4%	1,6%	1,0%	1,1%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	98,8%	97,8%	91,1%	89,7%
Utilidad sobre Inversiones**	7,8%	10,4%	14,5%	6,5%
Utilidad sobre Ingresos	83,1%	83,5%	83,6%	77,1%

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023, 2024, 2025, y EEFF interinos al cierre de mayo 2026.
** 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:

- Benjamín Vásquez – 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 [illegible] Rate [illegible] son [illegible] basadas [illegible] y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en el 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.

Documento firmado digitalmente por:
Johanny Esther Santos Lizardo (05/11/2026 17:06 AST)

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.