

|        | CLASIFICACIÓN | PERSP. |
|--------|---------------|--------|
| Cuotas |               |        |
| Jul-26 | A-fa          |        |
| Feb-26 | A-fa          |        |

## Feller Rate confirma en “A-fa” la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.

28 JULY 2026 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en “A-fa” la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.

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 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.

Contacto: Benjamín Vásquez - Tel. 56 2 2757 0400