

INFORME TRIMESTRAL

Período: julio – septiembre 2025



Representante Común de Aportantes

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini

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

Registro en la SIMV No. SVAE-015



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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I

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

Dirección:

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

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

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

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.....	3
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.	7
e) El cumplimiento de las medidas seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.....	7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;.....	8
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.	8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).....	10
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	10
J) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	13
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	14
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.	14
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.	17
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	17
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal	

del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

17

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

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

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cmplimiento, entre otros)..... 19

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.....21

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.....21

u) Otros.....21



INFORME

A: Masa de Aportantes

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El **objeto** del fondo es que invertirá un mínimo de un setenta por ciento (70%) de su portafolio de inversión en activos inmobiliarios para la generación de ingresos recurrentes a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamientos de activos inmobiliarios, siempre y cuando se encuentren situados geográficamente dentro del territorio de la República Dominicana.

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

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



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

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

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

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

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

Para la adquisición de bienes inmuebles por parte del fondo, se requerirá la realización de al menos dos **(2) tasaciones** previas, emitidas por profesionales inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA), o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Estas tasaciones deben tener una antigüedad máxima de seis **(6)** meses al momento de la compra. En caso de venta de inmuebles, se requerirán igualmente dos tasaciones previas bajo las mismas condiciones.



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

Activos no financieros:

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

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

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

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

En fecha 09 de mayo 2023 se realizó el envío de la documentación de compra del inmueble a la SIMV.

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

En fecha 31 de julio de 2023 el Fondo incorporó en su portafolio 1 Inmueble que cuenta con un área de construcción total de 9,832.00 mts², ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional (Torre Epokal). El mismo se adquirió a través del contrato de compra-venta firmado el día 31 de julio de 2023.



- En fecha 03 de julio de 2025 el Fondo **vendió** un Inmueble de su portafolio que contaba con un área de construcción total de 9,832.00 mts2, ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional (**Torre Epokal**). Se procedió a la venta a través del contrato de venta definitivo de inmueble firmado el día 03 de julio de 2025.

Inmueble	Adquisición		Tasador	Tasación	Tasador	Tasación
	Valor	Fecha				
Edificación Comercial Los Prados	RD\$93,900,000.00	12/4/2022	INGASA 13/12/2023	RD\$132,498,000.00	INGASA 04/12/2024	RD\$140,425,300.00
Torre Corporativo Vista 311	RD\$1,440,567,798.00	11/4/2022	TASASORES 15/12/2023	RD\$1,621,502,480.60	TASESORES 26/11/2024	RD\$1,682,114,294.25
Nave Industrial Bayona	RD\$166,500,000.00	18/07/2022	TASESORES 15/11/2023	RD\$256,530,959.28	TASESORES 21/11/2024	RD\$279,152,552.51
Edificación Comercial Gascue	RD\$2,777,465,844.04	1/12/2022	TASESORES 29/11/2023	RD\$3,353,316,432.91	TASESORES 25/11/2024	RD\$3,559,627,271.36
UNIBE (Casona + Terreno)	RD\$434,896,222.68	7/3/2023				

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

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

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

Para este trimestre en cuestión no se observaron incumplimientos.

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

Para el período culminado el **31 de diciembre de 2024**, la sociedad administradora ha dado cumplimiento a las medidas y recomendaciones establecidas por los auditores externos, implementando los ajustes y controles requeridos en los plazos previstos. A la fecha de corte de este informe, no existen observaciones pendientes de atención ni



incumplimientos asociados a las recomendaciones emitidas para el Fondo en cuestión.

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

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

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

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

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

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

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



Pudimos constatar que la Edificación Comercial Los Prados, la Torre Corporativa Vista 311, la Nave Industrial Bayona Managuayabo poseen una póliza de Seguro de Incendio y Líneas Aliadas (Todo Riesgo) (No. 2-2-204-

0063137) contratada con Seguros Reservas. Vigencia desde el **11 de abril 2025** al **11 de abril 2026**.

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

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

Pudimos constatar que posee una póliza No. 2-2-801-0048306. Vigencia desde el **11 abril 2025** al **11 abril 2026** con un monto asegurado de DOP 10,000,000.

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

A continuación, un Resumen de Prima por Seguros Reservas:

Pólizas	Sumas Aseguradas	RESERVAS 2023-2024		Sumas Aseguradas	RESERVAS 2024-2025	
		Tasa Neta	Prima Neta		Tasa Neta	Prima Neta
Incendio y Líneas Aliadas	2,445,059,567.26	0.7%	16,137,393.14	2,445,059,567.26	0.725%	17,726,681.86
Responsabilidad Civil Básica	10,000,000.00	0.50%	50,000.00	10,000,000.00	0.50%	50,000.00
Responsabilidad Civil Exceso	20,000,000.00	0.23%	46,400.00	20,000,000.00	0.23%	46,400.00
Responsabilidad Civil Exceso	20,000,000.00	0.30%	60,000.00	20,000,000.00	0.30%	60,000.00
Responsabilidad Civil Exceso	50,000,000.00	0.18%	87,500.00	50,000,000.00	0.18%	87,500.00
Prima Neta Anual			16,381,293.14	2,545,059,567.26		17,970,581.86
16% Impuestos			2,621,006.90			2,875,293.10
Total Prima Anual			19,002,300.05			20,845,874.96
Diferencia en prima						1,843,574.91
Diferencia en %						10%



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

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

En cuanto a las **restricciones** el Fondo deberá cumplir en todo momento con la normativa vigente sobre inversiones y diversificación. No podrá invertir más del 30 % del portafolio en cuotas de fondos cerrados ni más del 30 % en fondos abiertos, y deberá mantener al menos 70 % en activos inmobiliarios, incluyendo bienes inmuebles, usufructos o concesiones administrativas. No podrá invertir más del 30 % en un mismo emisor o grupo económico, ni adquirir más del 30 % de una misma emisión de valores de renta fija, cuyo valor no podrá superar el 15 % del portafolio. Solo podrá destinar hasta 5 % del portafolio a emisiones vinculadas a la administradora, siempre que tengan grado de inversión o superior. Además, no podrá invertir más del 45 % del portafolio en un mismo bien inmueble, ni recibir más del 70 % de los ingresos del fondo de un solo inquilino, una vez el fondo esté totalmente colocado. Finalmente, el Fondo no podrá invertir en activos distintos a los definidos en su política de inversiones y en el presente Reglamento.

Durante el trimestre en cuestión, no se informaron violaciones a las Políticas de Inversión del Fondo, debido a que el fondo aún se encuentra en el periodo de adecuación a la política de inversión.

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

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

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



Primer Tramo de 300,000 cuotas

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

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

Segundo Tramo de 300,000 cuotas

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

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

Tercer Tramo de 150,000 cuotas

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

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

Cuarto Tramo de 30,000 cuotas

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

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



Quinto Tramo de 20,000 cuotas

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

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

Sexto Tramo de 15,000 cuotas

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

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

Séptimo Tramo de 58,000 cuotas

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

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

Octavo Tramo de 36,000 cuotas

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

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



Noveno Tramo de 50,000 cuotas

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

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

Décimo Tramo de 20,000 cuotas

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

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

Onceavo Tramo de 20,000 cuotas

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

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

Total de cuotas colocadas al **30 de septiembre 2025: 583,930 cuotas.**

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

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

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



	Enero 2025	Julio 2025
Calificación	BBB+fa (N)	A-fa

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

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

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

El máximo de endeudamiento permitido independientemente de cuál sea la razón será de un cuarenta por ciento **(40%)** del patrimonio del fondo.

El fondo podrá endeudarse para desarrollar su estrategia de inversión, con el objetivo de maximizar el rendimiento de los activos adquiridos. El endeudamiento no podrá exceder el treinta por ciento **(30%)** del patrimonio del fondo, cuando este forme parte de la estrategia y funcionamiento de este.

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

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

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

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



Requerimientos / Estatus:

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

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

Mensual:

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



Trimestral:

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a septiembre 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a septiembre 2025.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior **Enviado a septiembre 2025.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **Enviado a septiembre 2025.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **Enviado a septiembre 2025.**

Anual:

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



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

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

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

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

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

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

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

No tenemos conocimiento de ninguna situación legal para el trimestre en cuestión.

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

Con el propósito de detallar adecuadamente las modificaciones contenidas en el **Reglamento Interno** y en el **Folleto Informativo Resumido del Fondo**, aprobadas en la **Asamblea General Extraordinaria de Aportantes** celebrada el **03 de junio del 2025**, se presenta a continuación un resumen explicativo de los cambios realizados:



- Actualización de los Miembros del Comité de Inversiones de Fondos No Financieros. Y se actualizaron los perfiles de cada uno de los miembros.
- Se actualizo la sesión de gastos del fondo. Así como el cuadro de los gastos fijos y gastos proporcionales.
- Se realizaron actualizaciones de forma y redacción a lo largo del documento.
- Se le advierte al inversionista de los riesgos que implica el invertir en las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I, por el tipo de inversión en que participará el fondo. El Fondo podrá destinar hasta un 45% de su portafolio a un mismo bien inmueble o hasta un 55% a un conjunto de unidades inmobiliarias. Debido a esta concentración, el desempeño de dichos activos podría influir en la rentabilidad general del Fondo, pudiendo generar variaciones en los resultados que no necesariamente sean compensadas por el rendimiento de los demás activos que lo componen.
- Se eliminó entre los activos en que invertirá el Fondo, los Valores de renta fija o renta variable, emitidos en el extranjero. Se actualizaron los tipos de instrumentos emitidos por las entidades objeto de inversión. Se elimino los límites por tipo de inmuebles y la concentración. Se modifico de 50% a 40% el máximo del patrimonio neto del fondo, en las cuotas de participación de fondos abiertos de corto plazo y se modificó de 80% a 40% el máximo de inversión sobre el portafolio, en los organismos multilaterales de los cuales la Rep. Dom es miembro, es de un mismo emisor o grupo financiero, o un mismo proyecto inmobiliario, o en un mismo activo inmobiliario. El Fondo podrá invertir máximo un cuarenta y cinco por ciento (45%) de su portafolio en un mismo bien inmueble o un cincuenta y cinco por ciento (55%) en el caso de un conjunto de unidades inmobiliarias.
- Se adecuaron los plazos a los excesos en la política de endeudamiento.
- Se actualizó la sección de fusión conforme a la Resolución que establece los requisitos y el procedimiento para la aprobación de fusión de fondos de inversión R-NE-SIMV-2024-07-MV.
- Se actualiza en párrafo donde se determina que la valorización de los instrumentos se realizará según las disposiciones de los criterios de la R-CNV 2014-17-MV y conforme a la normativa vigente, para aspectos no contemplados, no se exime al fondo de realizar el mismo acorde a las



Normas Internacionales de Información Financiera NIIF o cualquier otro criterio que se disponga por el consejo nacional del mercado de valores.

Estas modificaciones entraron en vigor a partir del día 25 de septiembre de 2025.

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

Durante el período comprendido entre julio – septiembre del 2025, el Consejo de Administración y la Asamblea General Ordinaria de Accionistas adoptaron diversas decisiones orientadas al fortalecimiento de la estructura organizacional, de gobierno y de control interno de la sociedad. A continuación, se detallan los cambios aprobados:

- La Asamblea General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 13 de agosto de 2025, decidió catalogar a la señora Aynek C. Romero Rivera como “Miembro Externo Patrimonial” del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A.
- En atención a la decisión adoptada por el Comité de Nombramientos y Remuneraciones en sesión del 5 de agosto de 2025, y luego de escuchar las explicaciones de la señora Yashira P. Casado Rondón, el Consejo de Administración aprobó la designación del señor Jorge A. Ibert Santos como Gerente de Inversiones de la sociedad, con efectividad inmediata.
- En sesión del 10 de septiembre de 2025, el Consejo de Administración tomó conocimiento de la salida del señor Faraday Cepeda Darauche de sus cargos como Vicepresidente del Consejo de Administración y Miembro del Comité de Inversiones Fondos No Financieros, reconociendo la vacante generada en ambos puestos.
- En esa misma sesión, el Consejo de Administración designó, con efectividad inmediata, al señor Cesáreo R. Guillermo Veloz como Vicepresidente del Consejo de Administración, y aprobó la recategorización del señor Leandro J. Villanueva Acebal, quien pasó de ser “Miembro Externo Independiente” a “Miembro Externo Patrimonial”.
-



- Se designó a los señores Cesáreo R. Guillermo Veloz y Leandro J. Villanueva Acebal para que, en su calidad de miembros del Consejo, formen parte del Comité de Inversiones Fondos No Financieros de la sociedad.
- En esa misma sesión, el Consejo designó al señor Cesáreo R. Guillermo Veloz como Presidente del Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio.
- El Consejo también dejó constancia de que, tras el cambio de categoría de Leandro J. Villanueva Acebal, este continuará como Miembro del Comité de Nombramientos y Remuneraciones de la sociedad.
- En sesión del 19 de septiembre de 2025, el Consejo de Administración designó, con efectividad inmediata, al señor Faraday Cepeda Darauche como Vocal del Consejo de Administración, en la categoría “Externo Patrimonial”, para el mismo período aprobado en la Asamblea General del 13 de agosto de 2025.
- En la misma fecha, el Consejo tomó conocimiento de la salida de la señora Aynek C. Romero Rivera de sus cargos de Vocal del Consejo de Administración y de Miembro de los Comités de Riesgos, Nombramientos y Remuneraciones, y Auditoría y Cumplimiento Regulatorio.
- El Consejo de Administración designó a los señores Faraday Cepeda Darauche y Daniel E. Miladeh Jassir como Presidente y Miembro, respectivamente, del Comité de Riesgos de la sociedad.
- Igualmente, se designó a los señores Daniel E. Miladeh Jassir y Leandro J. Villanueva Acebal como Presidente y Miembro, respectivamente, del Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio.
- Se designó a los señores Rafael Canario Polanco y Faraday Cepeda Darauche como Presidente y Miembro, respectivamente, del Comité de Nombramientos y Remuneraciones.
- Finalmente, se designó a los señores Víctor Luis Rojas y Faraday Cepeda Darauche como Miembros del Comité de Inversiones Fondos No Financieros, quedando integrada la nueva estructura del referido comité.



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

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

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

No tenemos conocimiento de algún elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la Sociedad Administradora y el Fondo de inversión que pudiera entorpecer el funcionamiento del mismo.

u) **Otros**

- **Dividendos:** El fondo distribuye dividendos solo si genera beneficios, y dicha distribución puede ser total o parcial, según lo determine el Comité de Inversiones. La frecuencia de pago es trimestral (al cierre de **marzo, junio, septiembre y diciembre**), dentro de los cinco días hábiles siguientes. Los dividendos se pagan a los aportantes registrados en CEVALDOM al cierre del día hábil anterior. Si no se distribuyen, los beneficios se reinvierten. En el caso de plusvalías por venta de inmuebles, el Comité podrá decidir entre distribuir o reinvertir. Toda decisión será notificada como Hecho Relevante. Los pagos se hacen por transferencia electrónica en la moneda del fondo.
- En sesión extraordinaria de fecha primero (01) de julio de 2025, el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros del Fondo, decidió la **distribución de dividendos** al corte del treinta (30) de junio del 2025, por un monto de RD\$99,268,100.00 con un factor de pago de RD\$170.00 pesos dominicanos por cuota de participación. El referido pago será realizado el día cuatro (04) de julio de 2025.



SIVFIC-060 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Trimestre a septiembre 2025, 5 de noviembre 2025

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

	Julio	Agosto	Septiembre
Patrimonio	7,082,654,574	7,119,874,396	7,153,255,757

- Hechos relevantes publicados en la SIMV en el trimestre **julio – septiembre 2025**:

Fecha recepción	Numero Tramite	Descripción hecho relevante
7/4/2025	03-2025-004181	HECHO RELEVANTE - VENTA INMUEBLE FONDO DE INVERSIONES CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I
7/9/2025	03-2025-004254	FE DE ERRATA CORRECCION HECHO RELEVANTE PAGO DIVIDENDOS TRIMESTRE ABRIL-JUNIO 2025 DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I (SIVFIC-060). COM. SL-2025-003807.
7/9/2025	03-2025-004248	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I PARA EL MES DE JUNIO DE 2025.
7/23/2025	03-2025-004650	23.07.2025 HECHO RELEVANTE AUMENTO CALIFICACION OTORGADA POR FELLER RATE AL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I
8/5/2025	03-2025-005033	HECHO RELEVANTE INFORME DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I, SIVFIC-060, CORRESPONDIENTE AL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2025.
8/11/2025	03-2025-005154	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I PARA EL MES DE JULIO DE 2025.
8/12/2025	03-2025-005209	REMISION DE ACTUALIZACION INTEGRAL DEL REGLAMENTO INTERNO Y FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I
9/8/2025	03-2025-005581	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I PARA EL MES DE AGOSTO DE 2025.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes



23 de julio de 2025
Santo Domingo, D.N.

GR-0635

Señor

Lic. Ernesto A. Bournigal

Superintendente del Mercado Valores de la República Dominicana

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana

Av. César Nicolás Penson No. 66, Gazcue, Santo Domingo, República Dominicana

Copia:

Señora Elianne Vélchez

Vicepresidenta Ejecutiva

Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana

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

Atención: Dirección de Oferta Pública

Referencia: **Hecho Relevante – Aumento calificación otorgada por Feller
Rate al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**

Estimado Señor Superintendente:

En cumplimiento con el artículo 23, literal u), del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación del Mercado R-CNMV-2022-10-MV, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVAF-013, en calidad de administradora del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-060, tiene a bien informarles que la firma Feller Rate calificadora de riesgos aumentó la calificación de riesgo de crédito “A-fa”.

Agradeciendo siempre su acostumbrada atención,

Cordialmente,

Lic. Karla Carniel

Gerente de Riesgo

afireservas.com

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión
Av. Winston Churchill, esq. calle Víctor Garrido Puella
Torre Empresarial Hylsa, Tercer Nivel, Local 302
Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana.



	27.Ene.2025	21.Jul. 2025
Cuotas	BBB+fa (N)	A-fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic-23	Dic-24	May-25
Activos administrados (MM RD\$)	6.917	7.122	7.091
Patrimonio (MM RD\$)	6.757	7.038	7.001
Valor Nominal Cuota (RD \$)	11.571,3	12.053,0	11.989,7
Rentabilidad Acumulada Cuota*	9,74%	11,18%	1,52%
Dividendo por cuota (RD\$)	315	748	245
N° de Cuotas (miles)	583,9	583,9	583,9

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

*Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación con el 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.

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

El Fondo es manejado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. (calificada en AA-af por Feller Rate), filial de Grupo Reservas, con una amplia trayectoria en el mercado dominicano. Al cierre de mayo 2025, la administradora manejaba ocho fondos de inversión, totalizando un patrimonio de RD\$52.465 millones y una participación de mercado del 14,8%.

El Fondo contempla una emisión total de 1.000.000 de cuotas, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primaria. El Fondo inició la colocación de sus cuotas en abril 2022. Al cierre de mayo 2025 mantenía 583.930 cuotas colocadas, representando un 58,4% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$7.001 millones, siendo un fondo mediano tanto 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 13,3% y un 54,2% respectivamente.

La cartera del Fondo aún está en etapa de formación. Al cierre de mayo 2025 el 96,4% de los activos estaba invertidos en activos inmobiliarios, un 1,4% en cuotas de fondos de inversión y un 1,2% en certificados financieros. El porcentaje restante se alocaba en otros activos. Adicionalmente, el nivel de vacancia es acotado, alcanzando un nivel de ocupación global de 93,4%. En abril del año 2025, se otorgó una prórroga para la adecuación a la política de inversión y la política de diversificación del Fondo por parte de la SIMV. De esta forma, el Fondo tiene plazo hasta abril de año 2026 para adecuarse a sus límites reglamentarios.

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 dividendos en los cierres de cada trimestre. En el año 2024 repartió dividendos por un total de RD\$748 por cuota, mientras que, durante 2025 (hasta mayo), el Fondo ha repartido dividendos por un monto de RD\$245 por cuota.

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. Al cierre de mayo 2025 no se observó endeudamiento financiero.

Entre mayo de 2022 y mayo de 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 31,9%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 9,7%. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 34,4% (no anualizada). Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo levemente inferior, pero con una menor volatilidad, lo que se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo.

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única, es decir, hasta abril de 2037. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudieran llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Buena capacidad de generación de flujos.
- Acotado nivel de vacancia.
- 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.
- Mejor índice ajustado por riesgo.
- 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.

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

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Millones de pesos

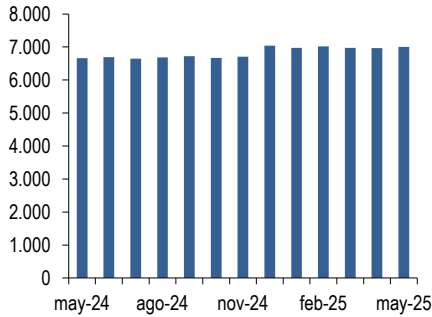


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A Mayo 2025

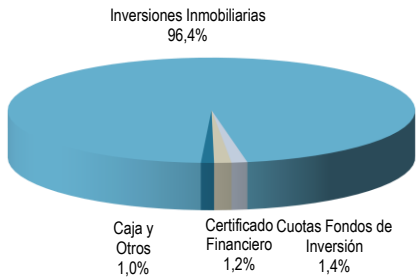


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

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

En abril del año 2025, se otorgó una prórroga para la adecuación a la política de inversión y la política de diversificación del Fondo por parte de la SIMV. De esta forma, el Fondo tiene plazo hasta abril de año 2026 para adecuarse a sus límites reglamentarios.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Fondo con cartera en formación

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 2025 mantenía 583.930 cuotas colocadas, representando un 58,4% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$7.001 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 13,3% y un 54,2% respectivamente.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2024 representan razonablemente la situación financiera de este. Con relación con el cierre del año 2023, sus activos se mantuvieron relativamente estable, con un aumento de un 3,0%, explicado por las revalorizaciones de sus propiedades. Por su parte, los pasivos alcanzaron RD\$83,6 millones, compuesto principalmente por acumulaciones por pagar otros pasivos. El beneficio neto del periodo fue de RD\$718 millones, representando un alza de 35% con relación al año 2023, explicado fundamentalmente por mayores ingresos operacionales de sus activos inmobiliarios.

Entre mayo 2024 y mayo 2025, el patrimonio del Fondo se mantuvo relativamente estable, con un crecimiento de un 5,1%.

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 62,4%. 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.
- Epokal, adquirido en julio 2023, localizado en Santo Domingo, sector Naco, con un área de construcción de 3.830 m2 y una ocupación del 0%. Mediante hecho relevante, la Administradora informó que este activo fue vendido en julio de 2025.

Con todo, al cierre de mayo de 2025 el 96,4% de los activos estaba invertidos en activos inmobiliarios, un 1,4% en cuotas de fondos de inversión abiertos y un 1,2% en certificados financieros. El porcentaje restante se alocaba en otros activos.

MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

Al cierre de mayo de 2025 la parte inmobiliaria de la cartera mostró una diversificación moderada. El principal inquilino representa cerca del 70,6% 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 95,5%.

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 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 2024 repartió dividendos por total de RD\$748 por cuota, mientras que, durante 2025 (hasta mayo), el Fondo ha repartido dividendos por un monto de RD\$245 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 2025, los pasivos representaron un 1,3% 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 2022 y mayo de 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 31,9%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 9,7%. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 34,4% (no anualizada). Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo levemente inferior, pero con una menor volatilidad, lo que se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo.

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 abril 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.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

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, así como de monitorear las condiciones del mercado. Además, debe 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 financiero, 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.

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 y atendiendo a 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 y monitoreando su ejecución, liderando el proceso de planeación estratégica de la SAFI. El ejecutivo representa a la SAFI en acciones judiciales, 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.

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.

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. Durante 2024 y 2025, se efectuaron cambios en la estructura organizacional de la Administradora, creándose los cargos de Director Senior de Negocios, Gerente de Proyectos y Gerente de Estrategias y Comunicaciones. También se observaron cambios en la Gerencia de Negocios, Dirección y Gerencia de Inversiones, Gerencia Legal y en la composición de algunos comités de apoyo del Consejo de Administración.

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.

VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se realiza de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana y se establece en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

En particular, para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I, el reglamento señala que al momento de compra de los bienes inmuebles se necesitarán como mínimo dos tasaciones previas a ser realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la SIMV.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTFOLIOS

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.

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, Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, Disciplina, Nombramiento y Remuneraciones, Riesgo, Inversiones e Inversiones de Fondos no Financieros)

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 colaboradores 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.
- 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.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre del año 2024 los ingresos por comisiones aumentaron un 72,1% en comparación al cierre de 2023, alcanzando RD\$518 millones, mientras que los gastos operacionales aumentaron 30,9%, debido a mayores gastos en sueldos, servicios contratados, entre otros. Por su parte, los ingresos financieros aumentaron en un 34,9%. Con todo, la utilidad creció desde RD\$61,8 millones al cierre de 2023 a RD\$169,3 millones al cierre de 2024.

A mayo 2025 los ingresos por comisiones aumentaron un 44,2% en comparación a mayo 2024, alcanzando RD\$287 millones, mientras que los gastos operacionales aumentaron 22,6%. Con todo, la utilidad fue de RD\$116,7 millones, duplicando lo alcanzado a mayo de 2023 que llegaba a RD\$66,8 millones.

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 2024 alcanzaba una cuota de mercado de colocaciones de un 31,0%.

ALTA IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo 2025 el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$52.465 millones (45,9% de crecimiento en relación con el cierre de mayo 2024). Por otra parte, su participación de mercado ha aumentado, pasando de 8,4% al cierre de diciembre de 2022 a 14,8% al cierre de mayo de 2025.

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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$15.647 millones, representando un 29,9% del segmento de fondos abiertos money market en pesos. El Fondo está calificado en "AA-fa/M2" por Feller Rate.
- Fondo Mutuo Matrimonial Mediano Plazo 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$2.323 millones, representando un 25,6% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo Mutuo Largo Plazo 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$1.545 millones, representando un 17,0% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo Mutuo Largo Plazo 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 2025, gestionó un patrimonio de US\$53,3 millones, representando un 28,6% del segmento de fondos abiertos money market en dólares. El Fondo está calificado en "A-fa/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 2025 gestionó un patrimonio de RD\$7.002 millones, representando un 54,2% 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 2025 gestionó un patrimonio de RD\$23,8 millones, representando un 0,2% 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 2025, gestionó un patrimonio de RD\$15.835 millones, representando un 13,1% del segmento de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. El Fondo está calificado en "BBB+fa (N)" 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 2025, gestionó un patrimonio de US\$116,9 millones, representando un 7,3% del segmento de fondos de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en "BBB+fa (N)" por Feller Rate.

	27-Jul-23	06-Oct-23	31-Ene-24	29-Jul-24	27-Ene-25	21-Jul-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBB+fa (N)	BBB+fa (N)	BBB+fa (N)	BBB+fa (N)	A-fa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Dic.2022	Dic.2023	Dic.2024	May.2025
Efectivo y Equivalente	3.219	18.651	9.646	5.119
Inversiones	4.886.834	6.838.166	6.990.764	7.031.993
Otros Activos	40.742	59.973	121.255	53.738
Total Activos	4.930.795	6.916.790	7.121.666	7.090.851
Pasivos Financieros	-	-	0	0
Otros Pasivos	1.691.174	159.979	83.563	89.690
Total Pasivos	1.691.174	159.979	83.563	89.690
Patrimonio	3.239.621	6.756.812	7.038.103	7.001.161
Ingresos	267.331	634.093	870.859	506.839
Gastos	41.081	101.884	152.788	119.093
Utilidad (pérdida) Neta	226.250	532.209	718.070	387.746
Endeudamiento Global*	52,2%	2,4%	1,2%	1,3%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	99,1%	98,9%	98,2%	99,2%
Utilidad sobre Inversiones**	9,3%	9,1%	10,4%	13,3%
Utilidad sobre Ingresos	84,6%	83,9%	82,5%	76,5%

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022, 2023, 2024, y EEFF interinos al cierre de mayo 2025.

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAfa: 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:

- Esteban Peñailillo – Analista principal

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