

INFORME TRIMESTRAL

Período: enero – marzo 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 INVERSION 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.....	4
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.	5
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.	6
e) El cumplimiento de las medidas seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión.....	6
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;.....	6
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	6
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).....	7
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	8
J) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	11
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	12
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	12
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.	14
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	14
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal	

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

15

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 15

q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo de emisión del fondo..... 15

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros)..... 15

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión..... 16

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..... 16

u) Otros..... 17



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 INVERSION 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.

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**.

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

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.

Según la sección 5.1 del Reglamento Interno del Fondo, la Administradora realizará como mínimo **dos (2) tasaciones previas a la compra y/o venta de los bienes inmuebles**, conforme a la Norma Internacional de Contabilidad para la determinación de su valor razonable.

El Reglamento R-CNMV-2019-28-MV establece que el **valor de compra del bien no puede ser mayor al menor valor de los consignados en las dos (2) tasaciones**, previas a la adquisición, más los honorarios por los servicios legales, los impuestos y costos registrales por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de compra.

			2023		2024	
Inmueble	Adquisicion		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				
Torre EPOKAL	RD\$1,089,067,135.87	31/07/2023	TASESORES 15/12/2023	RD\$1,117,700,334.67	TASESORES 18/11/2024	RD\$1,170,843,915.77

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.

A **diciembre 2023**, 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.**

No aplica para el trimestre 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.**

Pudimos constatar que la Edificación Comercial Los Prados, la Torre Corporativa Vista 311, la Nave Industrial Bayona Managuayabo y Torre EPOKAL 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 2024 al 11 de abril 2025**.

Pudimos constatar que la Edificación Corporativa Vista 311, la Nave Industrial Bayona Managuayabo y Torre EPOKAL 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 2024 al 11 de abril 2025**.



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 Basica	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	2,445,059,567.26		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%

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 2024** al **11 abril 2025** con un monto asegurado de DOP 10,000,000.

Pudimos constatar que posee una fianza No. 2-2-702-0133526 con un monto afianzado de DOP 27,877,204.27. Vigencia desde el **10 julio 2024** al **10 julio 2025**.

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 2024** al **19 septiembre 2025**.

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 Fondo formará su cartera en el mediano plazo. El reglamento interno estipula un plazo de 3 años para cumplir con los límites definidos, posterior a la fase preoperativa, que se dará por cumplida a los 14 meses de la inscripción del Fondo en el Registro del Mercado de Valores o cuando el Fondo alcance un patrimonio igual o mayor a RD\$50 millones y un aportante como mínimo.

Además, su reglamento interno establece un límite máximo de 45% del portafolio en un mismo bien inmueble.



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

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

CEVALDOM, S.A. ha sido designado como Agente de 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 montos 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 montos 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 montos 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 montos 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 montos 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 montos 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 montos 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 montos 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 montos 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 montos 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 montos unitario de cada cuota de participación de RD\$10,000.00 cada una para un total de RD\$200,000,000.00 (Doscientos Millones de pesos dominicanos con 00/100).

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

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

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

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

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

	Julio 2024	Enero 2025
Calificación	BBB+fa (N)	BBB+fa (N)

La calificación **“BBB+fa (N)”** asignada al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (SIVFIC-060) responde a una cartera con una adecuada diversificación de cartera, una alta capacidad de generación de flujos y un acotado nivel de vacancia. Asimismo, incorpora la gestión de SAFI Reservas, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece al Grupo Reservas. En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación por inquilino, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar en el valor de los activos.

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

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 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 INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA 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 enero – marzo 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **De enero – marzo 2025.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **De enero – marzo 2025.**
- Composición de la cartera de inversiones. **De enero – marzo 2025.**

Trimestral:

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



Anual:

- Estados financieros interinos sellados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2023.**
- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **Enviado a diciembre 2023.**
- Carta de Gerencia. **Enviado a diciembre 2023.**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **Enviado a diciembre 2023.**
- 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 2023.**
- 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.**

Mediante la comunicación (com. GAF-0658) en fecha 28 de junio 2024 AFI Reservas remitió la documentación actualización del contenido del Reglamento Interno y el Folleto Informativo Resumido para su revisión y actualización. A la fecha de este informe no se había recibido la aprobación de las actualizaciones al Reglamento Interno y al Folleto Informativo Resumido. Las mismas están en revisión por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana, juntamente con la administradora.

- 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).**

- Modificación de la Estructura Organizacional de Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A.
- Promoción del señor Gregory A. Jiménez Patiño, al puesto Director de Negocios de Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., con efectividad inmediata.



- Designación del señor Félix W. Suero Read, al puesto Gerente de Negocios de Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., con efectividad inmediata.
 - Designación con efectividad inmediata a la señora María A. Simó Molina para que en su condición de Directora de Inversiones, funja como Administrador de los Fondos No Financieros que administra la empresa, a saber: i) Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I; ii) Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I; iii) Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo en Dólares Reservas II; iv) Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II; y v) Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas III.
 - Designación con efectividad inmediata a la señora María A. Simó Molina para que en su condición de Directora de Inversiones, funja como Administrador de los Fondos Financieros que administra la empresa, a saber: i) Fondo Mutuo Corto Plazo Reservas Quisqueya; ii) Fondo Mutuo Matrimonial Mediano Plazo Reservas El Bohío; iii) Fondo Mutuo Reservas Larimar; y iv) Fondo Mutuo Dólares Reservas Caoba.
- 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.**

En fecha 27 de marzo 2025 hubo respuesta a la Superintendencia del Mercado de Valores con relación a la solicitud de prórroga extensión período de adecuación de este fondo y sobre el aspecto de la solicitud de autorización para la modificación del Reglamento Interno y del fondo informativo resumido del fondo.



u) Otros.

- **Distribución de dividendos:** En reunión de fecha nueve (09) de Enero del 2025, el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros decidió la distribución de dividendos por un monto de RD\$105,107,400, con un factor de pago de RD\$180.00 pesos dominicanos por cuota de participación. El referido pago fue realizado el día diez (10) de enero de 2025.
- Hechos relevantes publicados en la SIMV en el trimestre **enero – marzo 2025:**

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
1/9/2025	03-2025-000105	HECHO RELEVANTE – PAGO DIVIDENDOS TRIMESTRE OCTUBRE-DICIEMBRE 2024 DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I (SIVFIC-060).
1/10/2025	03-2025-000121	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I PARA EL MES DE DICIEMBRE DE 2024.
1/28/2025	03-2025-000650	HECHO RELEVANTE RATIFICACION CALIFICACION OTORGADA POR FELLER RATE AL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I
2/10/2025	03-2025-001078	HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I, SIVFIC-060, CORRESPONDIENTE AL CUATRO TRIMESTRE DEL 2024.
2/11/2025	03-2025-001158	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I PARA EL MES DE ENERO DE 2025.
3/10/2025	03-2025-001619	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I PARA EL MES DE FEBRERO DE 2025.
3/17/2025	03-2025-001861	RECTIFICACION HECHO RELEVANTE INFORME TRIMESTRAL DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS I, SIVFIC-060, CORRESPONDIENTE AL CUARTO TRIMESTRE DEL 2024.



- Como Representantes de la Masa de Aportantes, hemos revisado los estados financieros mensuales del trimestre **enero – marzo 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.

	Enero	Febrero	Marzo
Patrimonio	6,974,686,756	7,016,396,497	6,971,155,309

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes



29.Jul. 2024 27.Ene. 2025

Cuotas BBB+fa (N) BBB+fa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Dic-22 Dic-23 Nov.24

Activos administrados (MM RD\$) 4.790 6.917 6.773

Patrimonio (MM RD\$) 3.240 6.757 6.708

Valor Nominal Cuota (RD \$) 10.849,5 11.571,3 11.487,3

Rentabilidad Acumulada Cuota 8,50%* 9,74%** 5,96%**

Dividendo por cuota (RD\$) - 315 748

N° de Cuotas (miles) 298,6 583,9 583,9

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

* Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, en abril 2022.

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

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Millones de pesos

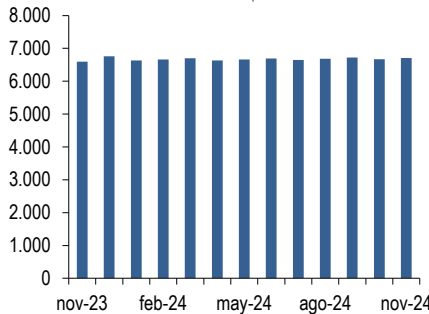


Gráfico elaborado por Feller Rate RD en base a información provista por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2024

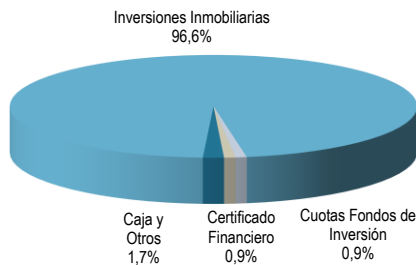


Gráfico elaborado por Feller Rate RD en base a información provista por la Administradora.

Analista: Camila Uribe
camila.uribe@feller-rate.com

FUNDAMENTOS

La calificación "BBB+fa (N)" asignada al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (SIVFIC-060) responde a una cartera con una adecuada diversificación de cartera, una alta capacidad de generación de flujos y un acotado nivel de vacancia. Asimismo, incorpora la gestión de SAFI Reservas, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece al Grupo Reservas. En contrapartida, la calificación considera una baja diversificación por inquilino, la exposición al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar en el valor de los activos.

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

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I está orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la generación de ingresos recurrentes a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamientos de dichos activos, siempre y cuando estén ubicados en República Dominicana.

El Fondo es manejado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. (SAFI Reservas), filial de Grupo Reservas, con una amplia trayectoria en el mercado dominicano. Actualmente, la administradora maneja ocho fondos de inversión. SAFI Reservas es calificada por Feller Rate en "AA-af".

El Fondo contempla una emisión total de RD\$10.000 millones, equivalentes a 1.000.000 cuotas. El Fondo inició la colocación de sus cuotas en abril 2022. Al cierre de noviembre 2024 mantenía 583.930 cuotas colocadas, representando un 58,4% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$6.708 millones, siendo un fondo mediano para su administradora y grande para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos, representando cerca de un 14,7% y un 53,6% respectivamente.

Entre noviembre 2023 y noviembre 2024 el patrimonio del Fondo se mantuvo relativamente estable, con un crecimiento de un 1,7%.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2024 el 96,6% de los activos estaban invertidos en activos inmobiliarios, un 0,9% en cuotas de fondos de inversión y un 0,9% en certificados financieros. El porcentaje restante se alocaba caja y otros activos.

El Fondo presenta una adecuada diversificación de la cartera inmobiliaria y se conforma de cinco inmuebles: (i) Edificio Corporativo Vista 311, localizado en Santo Domingo, sector Bella Vista, con un área de construcción de 6.293 m2 y una ocupación de 73,1%; (ii) Edificio Los Prados, localizado en Santo Domingo, sector Los Prados, con un área de construcción de 1.123 m2 y una ocupación del 100%; (iii) Nave Industrial, localizado en Santo Domingo, sector Bayona, con un área de construcción de 10.619 m2 y una ocupación del 100%; (iv) Unibe, localizado en Santo Domingo, sector Gazcue, con un área de construcción de 34.918,64 m2 y una ocupación del 100%; y (v) Epokal localizado en Santo Domingo, sector Naco, con un área de construcción de 3.830 m2 y una ocupación del 100%.

Por otro lado, la diversificación de ingresos es baja, contando con cinco inquilinos al cierre de noviembre 2024, donde el mayor representó un 55,3% de los ingresos. Adicionalmente, el nivel de vacancia es acotado, alcanzando un nivel de ocupación

global de 97,8%. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un plazo remanente de 8,1 años.

— ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

La liquidez de la cartera es alta, dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles.

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. Durante 2024, el Fondo ha pagado RD\$748 por cuota.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 30% del patrimonio. Durante el periodo analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2024, los pasivos representaron un 1,0% del patrimonio y correspondían a acumulaciones por pagar, comisiones por pagar a la administradora y otros pasivos.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre 2024 la rentabilidad acumulada, incluyendo dividendos, fue de 26,2%, lo que en términos anualizados se traduce en un 8,8%.

En diciembre 2024 se observa un incremento en el valor cuota, rentando un 5,0% en dicho periodo, explicado principalmente por revalorizaciones de los inmuebles.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

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

— OTROS FACTORES

En años pasados, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en 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 años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente

en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Adecuada diversificación de cartera.
- Alta capacidad de generación de flujos.
- Acotado nivel de vacancia.
- Fondo gestionado por SAFI Reservas, administradora con un alto nivel de estructuras para la correcta gestión de recursos bajo administración.
- Administradora parte de Banreservas, con respaldo implícito del Estado Dominicano.

RIESGOS

- Baja diversificación por inquilino.
- 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.

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

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Efectivo y Equivalente	3.219	18.651	10.128
Inversiones	4.886.834	6.838.166	6.671.622
Otros Activos	40.742	59.973	91.322
Total Activos	4.930.795	6.916.790	6.773.073
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	1.691.174	159.979	65.294
Total Pasivos	1.691.174	159.979	65.294
Patrimonio	3.239.621	6.756.812	6.707.778
Ingresos	267.331	634.093	506.839
Gastos	41.081	101.884	119.093
Utilidad (pérdida) Neta	226.250	532.209	387.746
Endeudamiento Global*	52,2%	2,4%	1,0%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	99,1%	98,9%	98,5%
Utilidad sobre Inversiones**	9,3%	9,1%	6,3%
Utilidad sobre Ingresos	84,6%	83,9%	76,5%

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

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Camila Uribe – 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.