

INFORME TRIMESTRAL

Período: abril – junio 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 II

Número de Registro en la Superintendencia del Mercado de Valores

SIVFIC-078

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.	6
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa.	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.	7
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).	7
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	9
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	10
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.	11
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.	13
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	13

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.).

13

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión..... 14

q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo de emisión del fondo..... 14

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)..... 14

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..... 14

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..... 14

u) Otros..... 15



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 **Doscientas mil (200,000) 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\$20,000,000,000.00 (Veinte Mil Millones de Pesos Dominicanos con 00/100)** del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**, está compuesto por tramos con el Número de Registro #SIVFIC-078 en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. Esta fue aprobada en Quinta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores R-SIMV-2023-59-FI de fecha 06 de diciembre de 2023.

La duración del Fondo es de 10 años a partir de la emisión del Primer Tramo de la Emisión Única. La fecha de vencimiento es **20 de diciembre del año 2033**.

El Fondo tendrá una vigencia de hasta diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo de la emisión única de su programa de emisiones. No obstante, la Asamblea General de Aportantes con carácter extraordinario podrá decidir la extensión del plazo de vigencia del Fondo y definir una nueva fecha de vencimiento; para esto, AFI Reservas, deberá solicitar con al menos dos (2) años antes de la fecha de vencimiento prevista, la aprobación de extensión del plazo y la nueva fecha sugerida a la SIMV, para luego ser presentado a la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria para su aprobación final.

La **Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)** concedió, **por única vez**, una **extensión de la fase pre-operativa** desde el **7 de febrero de 2025** hasta el **7 de agosto de 2025**. Durante este plazo adicional, el fondo podrá completar la **conformación del activo administrado mínimo** requerido para dar inicio formal a su fase operativa.

Una vez cumplido este requisito, se activará la **fase operativa del fondo**, la cual contempla un período de adecuación e inversión de hasta **tres (3) años**, con fecha límite de finalización el **7 de agosto de 2028**.

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 diez por

ciento (10 %) de su portafolio de inversiones en opciones de compra sobre bienes inmuebles, y hasta un treinta por ciento (30 %) en instrumentos financieros.

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.

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 del mes siguiente. 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.

Al momento de la compra de los bienes inmuebles en los que invertirá el Fondo 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 Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana con una antigüedad máxima de 6 meses antes de ser realizada la compra.

La Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-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.

Para Inversiones en Bienes Inmuebles, Derechos de Usufructo y Concesiones Administrativas, AFI Reservas velará porque la **valoración de los activos** de naturaleza inmobiliaria, incluso cuando sean activos subyacentes o se trate de obligaciones/opciones de compra, se realice **una vez al año**, siendo la metodología para determinar el valor razonable de los inmuebles una **(1) tasación** realizada 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 por la Superintendencia del Mercado de Valores. Los profesionales contratados para los servicios indicados en este párrafo **no podrán tener ningún conflicto de interés con el Fondo**, el inmueble tasado, la administradora y/o sus personas vinculadas, de igual forma no podrá ser relacionado a ningún aportante que posea más del cinco por ciento (5 %) del patrimonio del Fondo.

El Fondo **clasificará sus inversiones** conforme a las **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**. Los instrumentos financieros se reconocerán inicialmente a **costo (valor razonable)** y posteriormente a **costo amortizado** usando el método del interés efectivo.

Para el trimestre en cuestión, las tasaciones N/A.

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.

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.

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.

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
- Periodo 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.

N/A para el trimestre en cuestión.

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).

La **Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)** concedió, **por única vez**, una **extensión de la fase pre-operativa** desde el **7 de febrero de 2025** hasta el **7 de agosto de 2025**. Durante este plazo adicional, el fondo podrá completar la **conformación del activo administrado mínimo** requerido para dar inicio formal a su fase operativa.



Una vez cumplido este requisito, se activará la **fase operativa del fondo**, la cual contempla un período de adecuación e inversión de hasta **tres (3) años**, con fecha límite de finalización el **7 de agosto de 2028**.

Al corte de **junio de 2025**, se revisó la composición del portafolio del Fondo utilizando la información proporcionada por la Administradora. El objetivo de esta revisión fue verificar que el portafolio cumpla con los límites de diversificación establecidos en el Reglamento Interno. A continuación, se presenta el detalle de dicha verificación:

Por Tipo	Límite Reglamentario	Cumplimiento
Por Instrumento		
Certificado Financiero	0% a 30%	✓
A la vista	0% a 30%	✓
Por Sector		
Sector Financiero	0% a 30%	✓

Dentro de las **Prohibiciones, Limitaciones y Restricciones** aplicables a las inversiones el Fondo deberá en todo momento dar cumplimiento a la normativa vigente, en relación con las prohibiciones y restricciones en materia de inversión de los instrumentos que conforman el portafolio del Fondo, en adición a las ya mencionadas anteriormente en este Reglamento, a saber:

- a) No podrá poseer cuotas de participación de un fondo cerrado por encima del treinta por ciento (30 %) del portafolio de inversión del Fondo.
- b) Podrán invertir en cuotas de un fondo abierto hasta un treinta por ciento (30 %) del portafolio de inversión.
- c) No podrá poseer menos del setenta por ciento (70 %) del portafolio de inversión en activos inmobiliarios, esto es, bienes inmuebles y/o documentos que representen usufructo sobre bienes inmuebles y/o concesiones administrativas, en conjunto y de acuerdo con la política de inversión detallada en la política de diversificación.
- d) No podrá poseer más de un treinta por ciento (30 %) en un mismo emisor o grupo económico del portafolio de inversión del fondo.
- e) No podrá adquirir más del treinta por ciento (30 %) de una misma emisión de valores de renta fija y el valor invertido en dicha emisión no podrá exceder el quince por ciento (15 %) del portafolio de inversión del fondo. Igualmente, solo se podrá invertir el cinco por ciento (5 %) del portafolio en emisiones vinculadas a la Sociedad Administradora, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de grado de inversión o superior.

f) No podrá adquirir más del cuarenta y cinco por ciento (45 %) del portafolio en un mismo bien inmueble.

g) No podrá percibir ingresos de un mismo inquilino mayor a un cincuenta por ciento (50 %) del ingreso total del fondo. Esto cuando el fondo se encuentre totalmente colocado.

Durante este trimestre en cuestión, **se presentaron excesos** respecto a las Políticas de Inversión de los Fondos administrados, alcanzando un 99,92% en Certificados Financieros, cuando el límite establecido es de 30%.

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 30,000 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000.00 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 **10** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

En fecha 22 de diciembre 2023, mediante la comunicación enviada a la SIMV, SAFI Reservas, S.A. (03-2023-007031) notificó la conclusión del Periodo de Colocación de Cuotas de Participación del Primer Tramo.

Segundo Tramo de 1,200 cuotas

Se compone de montos unitario de cada cuota de participación de RD\$100,000.00 cada una para un total de RD\$120,000,000.00 (Ciento Veinte Millones de pesos dominicanos con 00/100).



Total de cuotas de participación colocadas **1,200** cuotas. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

En fecha 18 de marzo 2024, mediante la comunicación enviada a la SIMV, SAFI Reservas, S.A. (03-2024-001826) notificó la conclusión del Periodo de Colocación de Cuotas de Participación del Segundo Tramo.

Cantidad de cuotas colocadas al **30 de junio 2025: 1,210 cuotas.**
La fecha de vencimiento del Fondo: **20 de diciembre 2033.**

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.**

Calificación de Riesgo - Feller	
Enero 2025	Julio 2025
BBBfa (N)	BBBfa (N)

La calificación “**BBBfa (N)**” asignada a las cuotas del Fondo responde a que es gestionado por SAFI Reservas, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión y que pertenece al Grupo Reservas. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación considera la cartera en etapa de formación, 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 valor de los activos.

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

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 puede endeudarse hasta un **50 %** de su patrimonio. En casos de fuerza mayor, puede tomar financiamiento por hasta 10 % por un máximo de 48 horas. La tasa de interés no debe superar la TIAPP publicada por el Banco Central más 2 %. Está prohibido usar los activos del fondo como garantía.



Excesos deben corregirse en 60 días si son atribuibles a la administradora, o en 90 días si no lo son.

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

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

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

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

Requerimientos / Estatus:

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

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



- 6) El patrimonio del o de los Fondos administrados, el número de cuotas en circulación y el número de aportantes.

Mensual:

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

Trimestral:

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a junio 2025.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a junio 2025.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a junio 2025.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **Enviado a junio 2025.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **Enviado a junio 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. **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 existe ninguna situación legal que afectara en el trimestre o a la fecha de este informe al fondo según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.

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

Durante el trimestre en cuestión, no hubo cambios en el Reglamento Interno y Folleto Informativo del fondo.

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

Durante el trimestre no se registraron cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, ni en los miembros de los comités señalados (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, Ejecutivo de Control Interno).

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 de este.

u) Otros

- El fondo solo distribuirá **dividendos** si se generan beneficios, y su pago dependerá de la fuente y composición de estos. La distribución puede ser total o parcial y se realizará al cierre de cada trimestre: **marzo, junio, septiembre y diciembre**, dentro de los siguientes 15 días hábiles. El Comité de Inversiones decide si se reparten o se reinvierten. El pago se efectúa mediante transferencia electrónica.
- Hechos relevantes publicados en la SIMV en el **trimestre abril- junio 2025**:

Fecha recepción	Numero trámite	Descripción hecho relevante
6/10/2025	03-2025-003739	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II PARA EL MES DE MAYO DE 2025.
5/12/2025	03-2025-003097	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II PARA EL MES DE ABRIL DE 2025.
5/8/2025	03-2025-002982	HECHO RELEVANTE - INFORME DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II, SIVFIC-078, CORRESPONDIENTE AL PRIMER TRIMESTRE DEL 2025.
4/25/2025	03-2025-002655	HECHO RELEVANTE RESOLUCION DE LA ASAMBLEA GENERAL DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II (SIVFIC-078) PARA CONOCER ASUNTOS ORDINARIOS POR MEDIO DE VIDEOCONFERENCIA (EL FONDO).
4/8/2025	03-2025-002150	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II PARA EL MES DE MARZO DE 2025.
4/4/2025	03-2025-002100	HECHO RELEVANTE - CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II, (EL FONDO), CAMBIO DE HORARIO.
4/2/2025	03-2025-002052	HECHO RELEVANTE - CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II



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

	Abril	Mayo	Junio
Patrimonio	23,710,574	23,801,748	23,976,057

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS

Representante de Aportantes



27.Ene.2025 21.Jul.2025

Cuotas BBBfa (N) BBBfa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-23	Dic-24	May-25
Activos administrados (M RD\$)	999	23.040	23.920
Patrimonio (M RD\$)	862	22.931	23.802
Valor Nominal Cuota (RD \$)	86.167,3	18.951,5	19.670,9
Rentabilidad Acumulada Cuota*	-13,8%**	-78,0%	3,8%
N° de Cuotas	10	1.210	1.210

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

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

**Rentabilidad no anualizada con relación al inicio del Fondo el 27 de diciembre de 2023.

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II (SIVFIC-078) está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a que es gestionado por SAFI Reservas, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión y que pertenece al Grupo Reservas. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación considera la cartera en etapa de formación, 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 valor de los activos.

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

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 200 mil 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 diciembre 2023. Al cierre de mayo 2025 mantenía 1.210 cuotas, representando un 0,6% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$23,8 millones, siendo un fondo pequeño tanto para Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos, representando cerca de un 0,05% y un 0,2% respectivamente.

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 pre-operativa, que se daría 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. En febrero del presente año, la Superintendencia del Mercado de Valores otorgó una prórroga al Fondo hasta el 7 de agosto de 2025 para concluir su etapa pre-operativa.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno establece un límite máximo de 45% del portafolio en un mismo bien inmueble. La liquidez esperada de la cartera es buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 50% de su patrimonio. Este endeudamiento se podría realizar en pesos dominicanos y 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. Al cierre de mayo 2025 no se observa endeudamiento financiero.

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 mayo 2025, la rentabilidad acumulada (no anualizada), fue de -80,3%. Esta rentabilidad negativa se debe principalmente al tamaño del Fondo, que

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

limita el volumen de los ingresos generados y al mismo tiempo contabiliza gastos de relevancia dado el monto de activos gestionados.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 10 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única, es decir, hasta diciembre de 2033. 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, pudiera 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 CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos.
- 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

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

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 II tiene como objetivo la generación de ingresos recurrentes a largo plazo y la apreciación de capital a largo plazo.

El Fondo invertirá 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, como otros fondos cerrados o abiertos.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 30% del portafolio puede estar invertido en instrumentos financieros, tales como valores de renta fija y variable, cuentas de ahorro, corrientes, papeles comerciales y otros valores de oferta pública, así como bonos y depósitos financieros ofertados por las Entidades de Intermediación Financieras.
- Hasta un 45% del portafolio puede estar invertido en un mismo bien inmueble.
- Hasta un 20% portafolio puede estar invertido en terrenos urbanos o agrícolas.
- Hasta un 50% del portafolio puede estar invertido en edificaciones del sector salud, educación o almacenamiento.
- Ningún inquilino puede concentrar más del 50% de los ingresos totales del Fondo una vez que esté totalmente colocado o se alcance el límite de 3 años para el cumplimiento de estos límites reglamentarios.
- 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 la asamblea general, entre otros requisitos.
- Al menos un 70% del portafolio deben ser inversiones en pesos dominicanos y hasta un 30% puede estar invertido en dólares estadounidenses.
- Hasta un 30% del portafolio puede estar invertido en una misma emisión de valores de renta fija y el valor invertido en dicha emisión no podrá exceder el 15%.
- Hasta un 30% del portafolio puede estar invertido en un mismo emisor o grupo económico.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

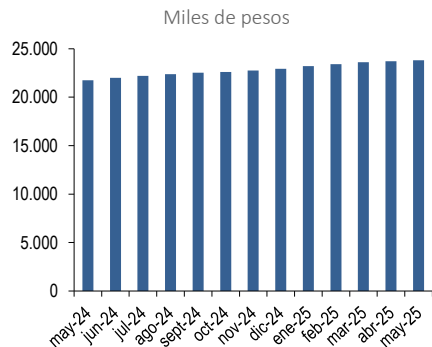


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A mayo 2025

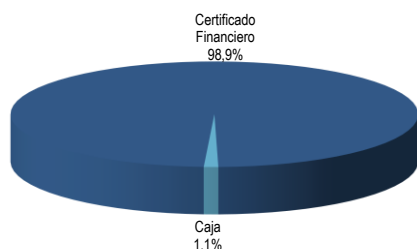


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

- Hasta un 5% del portafolio puede estar invertido en emisiones vinculadas a la Sociedad Administradora, siempre y cuando tengan una calificación de grado de inversión o superior.
- 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.
- 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 o cuentas de ahorro de una entidad de intermediación financiera vinculada a la sociedad administradora.

El Fondo contará con un período de adecuación a la política de inversión, equivalente a 3 años, contados a partir del inicio de la fase operativa. En febrero del presente año, la Superintendencia del Mercado de Valores otorgó una prórroga al Fondo hasta el 7 de agosto de 2025 para concluir su etapa pre-operativa y comenzar la fase operativa.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II contempla una emisión total de RD\$20.000 millones, equivalentes a 200 mil cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$100.000 cada una, 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 diciembre 2023. Al cierre de mayo 2025 mantenía 1.210, representando un 0,6% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$23,8 millones, siendo un fondo pequeño tanto para Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos, representando cerca de un 0,05% y un 0,2% respectivamente.

MADURACIÓN DE LA CARTERA EN EL MEDIANO PLAZO

El reglamento interno estipula un plazo de 3 años, posterior a la fase preoperativa, para el cumplimiento de los límites definidos. Adicionalmente, puede otorgarse una prórroga en esta fase de dos años adicionales.

En caso de no alcanzar los requisitos de la fase operativa en el plazo establecido y agotada la prórroga otorgada por la SIMV, será suspendida la autorización del Fondo y se procederá a su liquidación, siguiendo el procedimiento de liquidación anticipada establecido en la normativa vigente.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno establece un límite máximo de 45% del portafolio en un mismo bien inmueble y un máximo de 50% de los ingresos en un mismo inquilino.

Al cierre de mayo 2025, el activo estuvo compuesto por certificados financieros (98,9%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

BUENA GENERACIÓN ESPERADA DE FLUJOS

La liquidez esperada de la cartera es buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la evaluación y aprobación del Comité de Inversiones, materializándose dentro de los 15 días hábiles posteriores al término de cada trimestre. No obstante, el reglamento interno señala que el Comité de Inversiones es quien tiene la potestad de decidir sobre la distribución de dividendos. La decisión de distribución o no de los beneficios deberá ser informada como un Hecho Relevante.

NULO ENDEUDAMIENTO PERMITIDO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% del patrimonio. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán otorgarse como garantías por los préstamos incurridos. 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.

Además, se señala que, 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. Al cierre de mayo 2025 no se observa endeudamiento financiero, los pasivos representaban un 0,5% del patrimonio y correspondían a acumulaciones por pagar 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 mayo 2025, la rentabilidad acumulada (no anualizada), fue de -80,3%. Esta rentabilidad negativa se debe principalmente al tamaño del Fondo, que limita el volumen de los ingresos generados y al mismo tiempo contabiliza gastos de relevancia dado su tamaño.

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 realizará 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 10 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única, es decir, hasta diciembre de 2033. 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. Además, debe monitorear las condiciones del mercado, así como también, analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 II, 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, esto producto del crecimiento de sus activos bajo administración. Por su parte, los gastos operacionales aumentaron 30,9%, debido a mayores gastos en sueldos, servicios contratados, entre otros. Complementariamente, los ingresos financieros aumentaron en un 34,9%. Con todo, la utilidad creció significativamente 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.

	09-Nov-23	31-Ene-24	29-Jul-24	27-Ene-25	21-Jul-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Dic-2023	Dic-2024	May-2025
Efectivo y Equivalente	1.000	245	48
Inversiones	-	22.795	23.646
Otros Activos	-1	0	225
Total Activos	999	23.040	23.920
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	137	109	118
Total Pasivos	137	109	118
Patrimonio	862	22.931	23.802
Ingresos	-	2.363	1.272
Gastos	138	1.453	401
Utilidad (pérdida) Neta	-138	910	870
Endeudamiento Global*	15,9%	0,5%	0,5%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	0,0%	98,9%	98,9%
Retorno sobre Inversiones**	0,0%	4,0%	9,4%
Retorno sobre Ingresos	0,0%	38,5%	68,5%

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

- 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:

- Esteban Penailillo – 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.