

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 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.....	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.	5
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.....	5
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;.....	5
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).....	6
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.....	6
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.....	8
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	8
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.	8
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.	10

- n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....11
- 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.).
11
- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.....11
- q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo de emisión del fondo.....11
- 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).....11
- 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.....12
- 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.....13
- u) Otros.....13



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 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**.

1. 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:

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

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.

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 62 Reglamento Interno. 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.

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

- b) 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.

- c) 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.

- d) 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.

- e) 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.



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

N/A para el trimestre en cuestión.

g) 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 entrara en fase operativa una vez El Fondo tenga un activo administrado mínimo igual o mayor a cincuenta millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD\$50,000,000.00), equivalente a la colocación de quinientas (500) cuotas de participación en el mercado, y además cuente con al menos un (1) aportante. No existirá límite con relación a la participación de cada aportante dentro del Fondo.

La Superintendencia del Mercado de Valores concedió por única vez prórroga de 6 meses a partir del 8 de febrero 2025 para conformar su activo administrado mínimo para dar inicio a su fase operativa. La fecha límite concedida culminará el **7 de agosto del 2025**.

En caso de que el fondo de inversión no haya logrado adecuarse a la política de inversión y a la política de diversificación al vencimiento del plazo establecido en el presente reglamento interno, la sociedad administradora deberá iniciar el proceso de liquidación estipulado en el presente reglamento interno.

h) 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 **31 de marzo 2025: 1,210 cuotas.**

La fecha de vencimiento del Fondo: **20 de diciembre 2033.**



i) 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	
Julio 2024	Enero 2025
BBBfa (N)	BBBfa (N)

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

j) 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.

k) 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. **N/A**
- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **N/A**
- Carta de Gerencia. **N/A**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **N/A**
- 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. **N/A**
- 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.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión. **N/A**

I) 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.



m) 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.

n) 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.

o) 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.

p) 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.

q) 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.
- r) 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.



s) 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.

t) Otros.

- Hechos relevantes publicados en la SIMV en el trimestre **enero – marzo 2025**:

Fecha Recepción	Número Trámite	Descripción Hecho Relevante
1/10/2025	03-2025-000122	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVASII PARA EL MES DE NOVIEMBRE DE 2024.ESTIMADO
1/28/2025	03-2025-000648	HECHO RELEVANTE RATIFICACION CALIFICACION OTORGADA POR FELLER RATE AL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II
2/6/2025	03-2025-000988	MODIFICACION DE FECHA DE CONCLUSION DE LA ETAPA PRE-OPERATIVA DEL FONDODE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II, (SIVFIC-078).
2/10/2025	03-2025-001082	HECHO RELEVANTE SOBRE INFORME DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II, SIVFIC-078, CORRESPONDIENTE AL CUARTO TRIMESTRE DEL 2024
2/11/2025	03-2025-001159	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II PARA EL MES DE ENERO DE 2025.
3/10/2025	03-2025-001620	HECHO RELEVANTE RELATIVO AL BENCHMARK SELECCIONADO PARA EL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II PARA EL MES DE FEBRERO DE 2025.
3/17/2025	03-2025-001862	RECTIFICACION HECHO RELEVANTE SOBRE INFORME DEL REPRESENTANTE DE LA MASA DE APORTANTES DEL FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO RESERVAS II, SIVFIC-078, 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	23,206,721	23,404,121	23,599,046

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes



	29.Jul. 2024	27.Ene. 2025
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

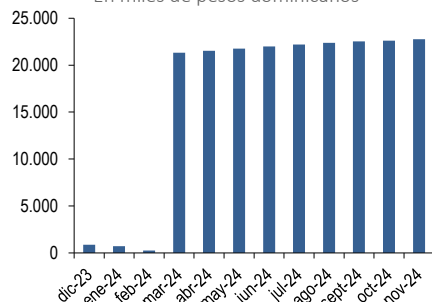
	Dic 23	Nov 24
Activos administrados (M RD\$)	999	22.818
Patrimonio (M RD\$)	862	22.750
Valor Nominal Cuota (RD \$)	86.167,3	18.801,7
Rentabilidad Acumulada Cuota	-	-78,18%*
N° de Cuotas	10	1.210

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

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

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

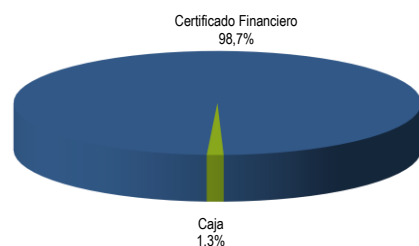
En miles de pesos dominicanos



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

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre 2024



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

FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II (SIVFIC-078) 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, 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 valor de los activos.

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

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II 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 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. El Fondo inició la colocación de sus cuotas en diciembre 2023. Al cierre de noviembre 2024 mantenía 1.210, representando un 0,6% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$22,8 millones, siendo un fondo pequeño tanto para su administradora como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos, representando cerca de un 0,05% y un 0,2% respectivamente.

— CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN

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.

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 noviembre 2024, el activo estuvo compuesto por certificados financieros (98,7%). El porcentaje restante correspondía a caja y otros activos.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ ESPERADA

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 5 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.

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

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% de su patrimonio. Al cierre de noviembre 2024, el Fondo presenta un nulo endeudamiento financiero. Los pasivos totales alcanzaron un 0,3% del patrimonio y correspondían a acumulaciones, intereses y comisiones por pagar.

— 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 30 de noviembre de 2024 la rentabilidad acumulada (no anualizada) fue de -81,2%. Esta rentabilidad negativa se debe principalmente al tamaño del Fondo que limita los ingresos generados.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

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.

— 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 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 tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

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

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Dic.2023	Nov.2024
Efectivo y Equivalente	1.000	145
Inversiones	-	22.371
Otros Activos	-1	302
Total Activos	999	22.818
Pasivos Financieros	-	-
Otros Pasivos	137	68
Total Pasivos	137	68
Patrimonio	862	22.750
Ingresos	-	2.083
Gastos	138	1.354
Utilidad (pérdida) Neta	-138	729
Endeudamiento Global*	15,9%	0,3%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	0,0%	98,0%
Utilidad sobre Inversiones**	0,0%	7,1%
Utilidad sobre Ingresos	0,0%	35,0%

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

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- 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.