

**INFORME TRIMESTRAL**

**Período: Octubre - diciembre 2023**



**Representante Común de Aportantes**

Calle Pablo Casals No.9, Ensanche Piantini  
Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-80789-1  
Registro en la SIMV No. SVAE-015



**SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION RESERVAS, S. A.**

**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**

Número de Registro en la Superintendencia de Valores # **SIVFIC-060**

Dirección:

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

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

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

## **CONTENIDO**

- a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. 3
- b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación. 4
- c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora. 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; 7
- 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). 8
- i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. 8
- j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. 13
- k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda. 14

**SIVFIC-060** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I  
06 de febrero 2024

- l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa. 14
- m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora. 17
- n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión. 17
- o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.). 17
- p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión. 18
- q) Modificaciones al Reglamento Interno y Folleto Resumido Informativo de emisión del fondo. 18
- 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). 18
- 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. 18
- 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. 19
- u) Otros. 19



## **INFORME**

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

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

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

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

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

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

**SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION RESERVAS, S.A.**  
es una entidad constituida bajo las Leyes de la República Dominicana,



con Registro Nacional de Contribuyente #1-31-37781-5. Está autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) para operar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión en el país; en consecuencia, para realizar actividades de inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley. La Sociedad se encuentra inscrita en registro de la SIMV bajo el número SIVAF-013 y opera para emitir fondos abiertos y cerrados con estrategias de inversión.

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

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

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

**Activos no financieros:**

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

En Fecha 12 de abril de 2022 el fondo incorporó en su portafolio un Edificio de tres pisos con un área de construcción de 1,123 metros,



ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional. El mismo se adquirió a través del contrato de compra-venta firmado el día 12 de Abril de 2022.

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

En Fecha 1 de diciembre de 2022 el fondo incorporó en su portafolio un Edificio de 20 solares que cuentan con un área de construcción de 34,918.64 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional. El mismo se adquirió a través del contrato de compra-venta firmado el día 1 de diciembre de 2022. En fecha 09 de mayo 2023 se realizó el envío de la documentación de compra del inmueble a la SIMV.

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

En Fecha 31 de julio de 2023 el Fondo incorporó en su portafolio 1 Inmueble que cuenta con un área de construcción total de 9,832.00 mts<sup>2</sup>, ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional (Torre Epokal). El mismo se adquirió a través del contrato de compra-venta firmado el día 31 de julio de 2023.

Según la 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



**SIVFIC-060 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**  
06 de febrero 2024

legales, los impuestos y costos registrales por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de compra.

A la fecha del presente informe, las tasaciones de los bienes inmuebles propiedad del Fondo permanecen vigentes.

Inmuebles	Adquisición		Tasador 1	Tasación 1	Tasador 2	Tasación 2	Tasador	Tasación 2023
	Valor	Fecha						
Edificación Comercial Los Prados	RD\$93,900,000.00	12/4/2022	Ing. María A. Taveras P. 27/11/2021	RD\$99,825,000.00	INGASA 28/11/2022	RD\$107,030,000.00	INGASA 13/12/2023	RD\$132,498,000.00
Torre Corporativa Vista 311	RD\$1,440,657,798.00	11/4/2022	DUMAR 14/01/2022	RD\$1,557,424,500.00	Tasesores 21/11/2022	RD\$1,562,592,00.00	Tasesores 15/12/2023	RD\$1,621,502,480.60
Nave Industrial Bayona	RD\$166,500,000.00	18/07/2022	INGASA 04/05/2022	RD\$188,005,800.00	Tasesores 21/11/2022	RD\$209,750,000.00	Tasesores 15/11/2023	RD\$256,530,959.28
Edificación Comercial Gazcue	RD\$2,777,465,844.04	24/06/2022	TASESORES 15/12/2022	RD\$2,892,049,682.70	NEPARO 13/02/2023	RD\$2,849,930,070.60	Tasesores 29/11/2023	
UNIBE (Casona + Terreno)	RD\$434,896,222.68	7/3/2023	TASESORES 15/12/2022	RD\$459,069,317.30	NEPARO 13/02/2023	RD\$445,502,929.40		RD\$3,353,316,432.91
Torre EPOKAL	RD\$1,089,067,135.87	31/07/2023	TASESORES 24/07/2023	RD\$1,092,901,660.52	Albo Daniel Pérez 28/07/2023	RD\$1,454,705,430.00	Tasesores 15/12/2023	RD\$1,117,700,334.67

**Nota:** Las tasaciones 1 y 2 fueron utilizadas como referencia al momento de la adquisición

**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 el trimestre **octubre – diciembre 2023**, no se presentaron violaciones a las Políticas de Inversión de los Fondos administrados, así como tampoco a las reglas establecidas tanto en el Folleto como el Reglamento Interno.

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

Para este trimestre en cuestión no se observaron incumplimientos.

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

No aplica para el trimestre en cuestión.



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

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

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

Pudimos constatar que la Edificación Comercial Los Prados, la Torre Corporativa Vista 311, la Nave Industrial Bayona Managuayabo y Torre EPOKAL poseen una póliza de Seguro de Incendio y Líneas Aliadas (Todo Riesgo) (No. 2-2-204-0063137) contratada con Seguros Reservas. Vigencia desde el **11 de abril 2023** al **11 de abril 2024**.

Pudimos constatar que la Edificación Corporativa Vista 311, la Nave Industrial Bayona Managuayabo y Torre EPOKAL poseen una póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Exceso (No. 2-2-802-0048307, No. 2-2-802-0048308 y No. 2-2-802-0048309) contratada con Seguros Reservas. Vigencia desde el **11 de abril 2023** al **11 de abril 2024**.

A continuación, un Resumen de Prima por Seguros Reservas:



Pólizas	Sumas Aseguradas	RESERVAS 2022-2023		RESERVAS 2023-2024	
		Tasa Neta	Prima Neta	Tasa Neta	Prima Neta
Incendio y Líneas Aliadas	1,444,430,768.00	0.51%	7,390,856.15	0.66%	9,533,243.07
Responsabilidad Civil Basica	10,000,000.00	0.50%	50,000.00	0.50%	50,000.00
Responsabilidad Civil Exceso	20,000,000.00	0.23%	46,400.00	0.23%	46,400.00
Responsabilidad Civil Exceso	20,000,000.00	0.30%	60,000.00	0.30%	60,000.00
Responsabilidad Civil Exceso	50,000,000.00	0.18%	87,500.00	0.18%	87,500.00
<b>Prima Neta Anual</b>			<b>7,634,756.15</b>		<b>9,777,143.07</b>
16% Impuestos			1,221,560.98	1,564,342.89	
<b>Total prima Anual</b>			<b>8,856,317.13</b>	<b>11,341,485.96</b>	
<b>Diferencia en prima</b>				2,485,168.83	
<b>Diferencia en %</b>					<b>28%</b>





Pudimos constatar que la Edificación Comercial Gazcue (UNIBE) posee una póliza No. 1-83-784 de Seguro de Incendio y Líneas Aliadas (Todo Riesgo) contratada con Creciendo Seguros. Vigencia desde el **31 de enero 2023** al **31 de enero 2024**.

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

El Fondo formará su cartera en el mediano plazo. El reglamento interno estipula un plazo de 3 años para cumplir con los límites definidos, posterior a la fase preoperativa, que se dará por cumplida a los 14 meses de la inscripción del Fondo en el Registro del Mercado de Valores o cuando el Fondo alcance un patrimonio igual o mayor a RD\$50 millones y un aportante como mínimo. Además, su reglamento interno establece un límite máximo de 45% del portafolio en un mismo bien inmueble.

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

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

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

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



### **Primer Tramo de 300,000 cuotas**

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

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

El cinco (5) de Abril de dos mil veintidós (2022), concluyó el periodo de colocación de las trescientas mil (300,000) cuotas de participación, de las cuales se colocaron 188,526, correspondientes al Primer Tramo de la Emisión Única.

### **Segundo Tramo de 300,000 cuotas**

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

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

Mediante la comunicación enviada a la SAFI Reservas, S.A. (11-2022-69212) en fecha 21/11/2022, se le notificó la aprobación del Aviso De colocación Primaria correspondiente al Segundo Tramo de la Emisión.

### **Tercer Tramo de 150,000 cuotas**

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

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



Mediante la comunicación enviada a la SIMV (03-2023-000766) en fecha 03/02/2023, se le notificó la conclusión del Tercer Tramo de Colocación de Cuotas.

#### **Cuarto Tramo de 30,000 cuotas**

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

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

Mediante la comunicación enviada a la SIMV (03-2023-001294) en fecha 03/03/2023, se le notificó la conclusión del Cuarto Tramo de Colocación de Cuotas.

#### **Quinto Tramo de 20,000 cuotas**

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

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

Mediante la comunicación enviada a la SIMV (03-2023-001830) en fecha 05/04/2023, se le notificó la conclusión del Quinto Tramo de Colocación de Cuotas.

#### **Sexto Tramo de 15,000 cuotas**

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



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

Mediante la comunicación enviada a la SIMV (03-2023-003196) en fecha 29/05/2023, se le notificó la conclusión del Quinto Tramo de Colocación de Cuotas.

### **Séptimo Tramo de 58,000 cuotas**

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

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

Mediante la comunicación enviada a la SIMV (03-2023-003539) en fecha 29/05/2023, se le notificó la conclusión del Quinto Tramo de Colocación de Cuotas.

### **Octavo Tramo de 36,000 cuotas**

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

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

Mediante la comunicación enviada a la SIMV (03-2023-004069) en fecha 18/07/2023, se le notificó la conclusión del Octavo Tramo de Colocación de Cuotas.



**Noveno Tramo de 50,000 cuotas**

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

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

Mediante la comunicación enviada a la SIMV (03-2023-004896) en fecha 21/08/2023, se le notificó la conclusión del Noveno Tramo de Colocación de Cuotas.

**Décimo Tramo de 20,000 cuotas**

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

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

Mediante la comunicación enviada a la SIMV (03-2023-005389) en fecha 26/09/2023, se le notificó la conclusión del Décimo Tramo de Colocación de Cuotas.

**Onceavo Tramo de 20,000 cuotas:** Aprobado mediante comunicación recibida por parte de la SIMV en fecha 15 de noviembre 2023 (Ref. SL-2023-002879).

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



**SIVFIC-060** Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I  
06 de febrero 2024

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

Mediante la comunicación enviada a la SIMV (02-2023-000917) en fecha 21/11/2023, fue notificada la conclusión el día 20 de noviembre 2023 del Onceavo Tramo de Colocación de Cuotas, acogándose así a lo estipulado en la comunicación del 15 de noviembre 2023 (SL-2023-002879).

Cantidad de cuotas colocadas al **31 de diciembre 2023: 583,930 cuotas.**

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

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

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

Calificación de Riesgo - Feller

	<b>Julio 2023</b>	<b>Octubre 2023</b>	<b>Enero 2024</b>
Cuotas	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBB+fa (N)

El alza en la calificación asignada a “BBB+fa (N)” a las cuotas del Fondo responde a sus planes estratégicos de crecimiento, el buen nivel de solvencia de inquilinos, una cartera con buena capacidad de generación de flujos y un acotado nivel de vacancia. Asimismo, incorpora la gestión de SAFI Reservas, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, un equipo con experiencia en la administración de recursos de terceros y que pertenece al Grupo Reservas. En contrapartida, la calificación considera la cartera en etapa de formación, baja diversificación por inquilino, la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación



y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar en el valor de los activos.

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

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

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

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

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

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

**Requerimientos / Estatus:**

**Diario:** ESTA INFORMACION SE PUBLICA EN PAGINA WEB DIARIAMENTE Y EN LAS INSTALACIONES DE LA ADMINISTRADORA.

- 1) La composición del portafolio de inversión.
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión.
- 3) El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo XIII de la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión.



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

**Mensual:**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **De octubre a diciembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **De octubre a diciembre 2023.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **De octubre a diciembre 2023.**
- Composición de la cartera de inversiones. **De octubre a diciembre 2023.**





**Trimestral:**

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a septiembre 2023.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a septiembre 2023.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a septiembre 2023.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **Enviado a septiembre 2023.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **Enviado a diciembre 2023.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Actualizada.**

**Anual:**

- Estados financieros interinos sellados, presentado de forma acumulada y comparativa. **Enviado a diciembre 2022**
- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes. **Enviado a diciembre 2022**
- Carta de Gerencia. **Enviado a diciembre 2022**
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **Enviado a diciembre 2022**
- 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 2022.**



- Declaración jurada bajo la firma de compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento. **Enviado a diciembre 2022.**
- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión.

**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.**

Para este trimestre no se realizaron modificaciones al Reglamento Interno ni al Folleto Resumido Informativo.

**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).**

Para el trimestre en cuestión, se realizaron los siguientes cambios en AFI Reservas:

- Designación del Sr. Gabriel Alfonso Robles Quiñones como Administrador de Fondos No Financieros, con efectividad desde el 20 de octubre 2023.
- Designación del Sr. Fortunato III Canaan como Administrador de los Fondos Cerrados.

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



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

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

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

**u) Otros.**

1. **Asamblea de Aportantes Ordinaria:** celebrada el jueves 13 de abril del 2023. Más información en: <https://www.afireservas.com/Paginas/hechos-relevantes.aspx>
2. El Comité de Inversiones de Fondos No Financieros del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I en su sesión ordinaria celebrada el 05 de octubre del 2023, adoptó la decisión de no distribuir dividendos al corte del (30) de septiembre del 2023. Dicha decisión fue tomada debido a que los fondos de este trimestre fueron utilizados para el pago de la inversión en el Edificio Epokal dada la escasez de liquidez en el mercado, que no permitió realizar las colocaciones previstas.

**SALAS PIANTINI & ASOCIADOS**

Representante de Aportantes



	06.Oct. 2023	31.Ene. 2024
Cuotas	BBB+fa (N)	BBB+fa (N)

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

### INDICADORES FINANCIEROS

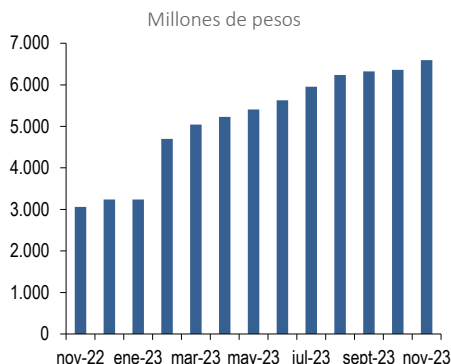
	Dic.22	Nov.23
Activos administrados (MM RD\$)	4.931	6.794
Patrimonio (MM RD\$)	3.240	6.593
Valor Nominal Cuota (RD \$)	10.849,2	11.291,1
Rentabilidad Acumulada Cuota	8,5%*	7,1%**
Dividendo por cuota (RD\$)		315
N° de Cuotas (miles)	298,6	583,9

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

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

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

### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



### COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2023

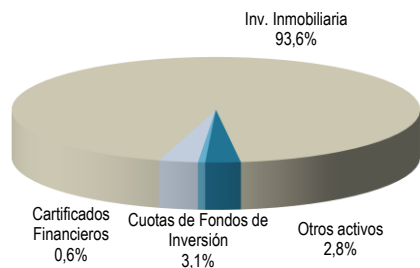


Gráfico elaborado por Feller Rate RD en base a información provista por la Administradora.

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

## FUNDAMENTOS

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

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

### — CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I está orientado a la inversión en activos inmobiliarios para la generación de ingresos recurrentes a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamientos de dichos activos, siempre y cuando estén ubicados en República Dominicana. El Fondo es manejado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. (SAFI Reservas), filial de Grupo Reservas, con una amplia trayectoria en el mercado dominicano. Actualmente, la administradora maneja ocho fondos de inversión. AFI Reservas es calificada por Feller Rate en “AA-a”.

El Fondo contempla una emisión total de RD\$10.000 millones, equivalentes a 1.000.000 cuotas. El Fondo inició la colocación de sus cuotas en abril 2022. Al cierre de noviembre 2023 mantenía 583.930 cuotas colocadas, representando un 58,4% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$6.593 millones, representando cerca de un 59,1% del total de fondos cerrados inmobiliarios en pesos.

Entre noviembre 2022 y noviembre 2023 el patrimonio del Fondo aumentó un 115,5% producto de la colocación de nuevos tramos.

### — CARTERA DE INVERSIONES

Al cierre de noviembre 2023 el 93,6% de los activos estaban invertidos en activos inmobiliarios, un 3,1% en cuotas de fondos de inversión y un 0,6% en certificados financieros. El porcentaje restante se aloca a otros activos.

El Fondo presenta una moderada diversificación de la cartera inmobiliaria y se conforma de cinco inmuebles. Por otro lado, la diversificación de ingresos es baja, contando con cuatro inquilinos al cierre de noviembre 2023, donde el mayor representó un 74,6%. Adicionalmente, el nivel de vacancia es acotado, alcanzando un nivel de ocupación global de 95,5%.

### — ALTA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ ESPERADA

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

Cumpliendo con su objetivo, el Fondo ha pagado dividendos en los cierres de cada trimestre, correspondientes a los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la evaluación y aprobación del Comité de Inversiones, materializándose dentro de los 5 días hábiles posteriores al término de cada trimestre. Durante 2023, el Fondo ha pagado RD\$315 por cuota.

### — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 30% del patrimonio. Durante el periodo analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre 2023, los pasivos representaron un 3,0% del patrimonio y correspondían a acumulaciones por pagar, comisiones por pagar a la administradora y otros pasivos.

### — RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre 2023 la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 16,2%.

### — VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única. 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

Durante los últimos años, 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 2023 se observó 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 los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. El tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, 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 mayor a la registrada históricamente, su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

## FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

### FORTALEZAS

- Alta capacidad de generación de flujos.
- Acotado nivel de vacancia.
- 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.
- Baja diversificación por inquilino.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	Abr-22	Jul-22	27-Ene-23	27-Jul-23	06-Oct-23	31-Ene-24
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBB+fa (N)	BBB+fa (N)

### RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Dic-22	Nov-23
Efectivo y Equivalente	54.246	82.515
Inversiones	4.835.341	6.659.860
Otros Activos	41.207	51.249
Total Activos	4.930.795	6.796.624
Pasivos Financieros	-	-
Otros Pasivos	1.691.174	200.384
Total Pasivos	1.691.174	200.384
Patrimonio	3.239.621	6.593.240
Ingresos	267.338	470.233
Gastos	41.088	101.595
Utilidad (pérdida) Neta	226.500	368.637
Endeudamiento Global*	52,2%	3,0%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	98,1%	98,0%
Utilidad sobre Inversiones**	9,4%	7,0%
Utilidad sobre Ingresos	84,6%	78,4%

\* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

\*\* Resultado final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

## NOMENCLATURA

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

## CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

### EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Camila Uribe – Analista principal

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