

**Folleto Informativo Resumido  
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II**

El “Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II” (en adelante, el “Fondo”), un fondo de inversión cerrado de tipo Inmobiliario de largo plazo, que invertirá un mínimo de un setenta por ciento (70%) de su portafolio de inversión en activos inmobiliarios.

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 (10%) de su portafolio de inversiones en opciones de compra sobre bienes inmuebles, y hasta un (30%) en instrumentos financieros. Dentro de estos instrumentos financieros se encuentran valores de renta fija y variable inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana, como las cuentas de ahorros, corrientes, papeles comerciales, y otros valores de Oferta Pública, así como bonos y depósitos financieros ofertados por las Entidades de Intermediación Financieras reguladas por la Ley Monetaria y Financiera 183-02 y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana (SIB) y en activos contemplados en la política de inversión y diversificación del Reglamento Interno del Fondo.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II, es administrado por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversiones Reservas, S.A o AFI Reservas, Registro **Nacional de Contribuyente:** 1-31-37781-5; **Registro del Mercado de Valores:** SIVAF-013, de fecha 15 de agosto de 2016. El Fondo está inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-078 y en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el número 1-33-02034-3. La fecha de autorización del Fondo por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores fue el día seis (6) de diciembre del 2023 mediante la Quinta Resolución.

El agente de colocación primaria es Inversiones & Reservas, S.A. – Puesto de Bolsa Su domicilio social es Calle Filomena Gómez De Cova Número 3 Esq. Ave. Gustavo Mejía Ricart, Edificio Corporativo 2015, Nivel 13, Local 1302, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: 809 960-4550. Sitio Web: <http://www.inversionesreservas.com/>. Correo Electrónico: [info@inversionesreservas.com](mailto:info@inversionesreservas.com).

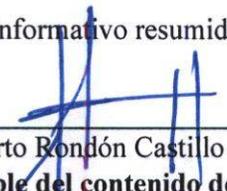
**Director de Fondos No Financieros:** Fortunato III Canaan

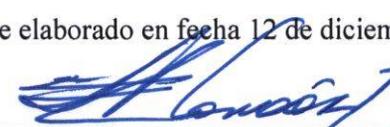
**Administrador de Fondos:** Felix Wilfredo Suero Read

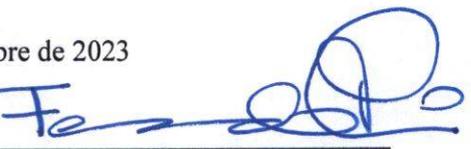
**Miembros Comité de inversiones:** Fernando Arturo Mir Zuleta, Héctor Hernández, Omar D. Rojas, Ian Rondón, Mélido Marte.

**Invitados Permanentes del Comité de inversiones:** Francisco José Elias Rodríguez y Fortunato III Canaan

Este Folleto informativo resumido fue elaborado en fecha 12 de diciembre de 2023

  
Ian Alberto Rondón Castillo  
**Responsable del contenido del  
Reglamento Interno, Y del  
Folleto Informativo  
Resumido y Representante  
Legal del Fondo**

  
Fortunato III Canaan  
**Responsable del contenido del  
Reglamento Interno, Y del  
Folleto Informativo  
Resumido**

  
Fernando Arturo Mir Zuleta  
**Representante Legal de la  
Empresa**



Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Folleto Informativo Resumido  
2023-12-12 10:07  
02-2023-000991-01

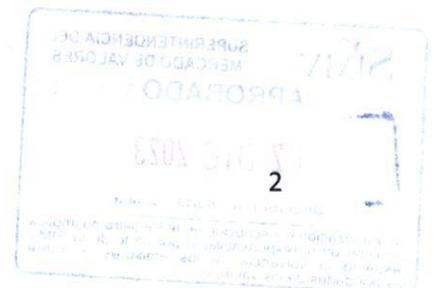


## ADVERTENCIAS PARA EL INVERSIONISTA

***“Las inversiones se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre el reglamento interno del fondo, así como de todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable.***

***Las cuotas de participación han sido inscritas junto al presente folleto informativo resumido y el correspondiente reglamento interno en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores, lo que no implica que ella recomiende la inversión en los mismos u opine favorablemente sobre las perspectivas del negocio, o certifique la veracidad o suficiencia de la información contenida en el presente documento”.***

***El folleto informativo resumido y el reglamento interno deberán evaluarse de forma conjunta. Toda información relativa al Fondo y contenida en el presente Folleto informativo resumido y el Reglamento Interno, así como las información periódica y los hechos relevantes relativos al Fondo estarán publicados en la página web de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión <http://www.afireservas.com/>, en el domicilio de la sociedad administradora y en la página web de la Superintendencia de Mercado de Valores <https://simv.gob.do/>.***



## Contenido

1	Datos Generales Del Fondo .....	4
1.1	Tipo o clase de inversionistas a los que se dirige el fondo.....	5
1.2	Política de Inversión .....	5
1.3	Activos en que invertirá el Fondo Activos en que invertirá el Fondo .....	5
2	Indicador comparativo de rendimiento o benchmark .....	6
3	Mecanismo de Formación de precio de la cuota del fondo.....	6
3.1	Mecanismo de Ventas de las Cuotas del Aportante por el Mercado Secundario.....	7
4	Miembros del Comité de Inversión .....	7
4.1	Perfil de los miembros del Comité de Inversiones.....	8
5	Calificación de Riesgos .....	10
6	Comisiones y Gastos del Fondo.....	10
6.1	Comisión de Administración .....	10
6.2	Gastos del Fondo.....	11
7	Régimen Tributario del Fondo.....	13
7.1	Otros Impuestos aplicables .....	14
8	Solicitud de información y Presentación de Reclamos. ....	15
9	Otros Fondos Administrados por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas S.A ..	16
	Fondo Mutuo Corto Plazo Reservas Quisqueya.....	16
	Fondo Mutuo Matrimonial Mediano Plazo Reservas El Bohío .....	16
	Fondo Mutuo Reservas Larimar.....	16
	Fondo Mutuo Dólares Reservas Caoba .....	16
	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I .....	17
	Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Reservas I .....	17
	Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo en dólares Reservas II.....	17





## 1 Datos Generales Del Fondo

<b>Denominación del Fondo</b>	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II.
<b>Denominación de los Valores</b>	Cuotas de Participación.
<b>Calificación de Riesgo de la Sociedad Administradora</b>	La <b>calificación</b> “AA-af” otorgada a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión <b>Reservas</b> , S.A. Por Feller Rate en Mayo 2023.
<b>Moneda de denominación de las cuotas de participación</b>	Pesos Dominicanos.
<b>Monto Total del Programa de Emisión Única</b>	Hasta veinte mil millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD\$20,000,000,000.00).
<b>Cantidad de cuotas de participación del Programa de Emisiones de Emisión Única</b>	Hasta doscientas mil (200,000) de cuotas de participación. Incluido en acápite 1.1 del Reglamento Interno del Fondo.
<b>Plazo de vigencia del Fondo</b>	10 años a partir de la fecha de emisión de la emisión única. Incluido en acápite 1.1 del Reglamento Interno del Fondo.
<b>Valor Nominal</b>	Cien mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$100,000.00).
<b>Monto Mínimo de Inversión</b>	La inversión mínima para el primer tramo será de cien mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$100,000.00). En caso de que el monto mínimo de inversión para los tramos siguientes cambie, este será definido en el aviso de colocación primaria correspondiente.
<b>Forma de Representación de las cuotas</b>	Las cuotas de participación se representarán mediante anotaciones en cuenta a cargo del depósito centralizado de valores administrados por CEVALDOM, S.A.”.
<b>Modalidad de Colocación</b>	Colocación en base a mejores esfuerzos
<b>Organismo Supervisor</b>	Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV). Av. César Nicolás Penson No. 66, Gazcue, Santo Domingo. Tel. 809-221-4433. <a href="http://www.simv.gob.do">www.simv.gob.do</a>
<b>Auditor Externo</b>	Guzmán Tapia PKF, Auditores y Consultores. Calle 14, No. 3-A, Urbanización Fernandez, Santo Domingo, R.D. Teléfono: 809-567-2946 Email: <a href="mailto:guzmanpkf@claro.net.do">guzmanpkf@claro.net.do</a> Página Web: <a href="http://www.guzmantapiapkf.com.do">www.guzmantapiapkf.com.do</a> . Número Registro: SVAE-002
<b>Representante de la Masa de Aportantes</b>	Salas, Piantini & Asociados. Calle Pablo Casals No. 7, Piantini, Santo Domingo, R.D. Teléfono: 809-412-5575. Página Web: <a href="http://www.salaspiantini.com">www.salaspiantini.com</a> . Email: <a href="mailto:jsalas@salaspiantini.com">jsalas@salaspiantini.com</a> Número Registro: SVAE-015. Detallado en el literal 5 del acápite 15 del Reglamento Interno del Fondo.
<b>Mecanismo Centralizado de Negociación</b>	Bolsa y Mercados De Valores La República Dominicana. Calle José Brea número 14, Edificio District Tower, Piso 2, Sector Evaristo Moral, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono:(809)567-6694. Página web:

www.bolsard.com RMV Núm. SVBV-001. Detallado en el literal 4 del acápite 15 del Reglamento Interno del Fondo.
---

### 1.1 Tipo o clase de inversionistas a los que se dirige el fondo

La oferta pública de Cuotas del Fondo, va dirigido a inversionistas profesionales, que incluyen los inversionistas institucionales y a cualquier otra persona física o jurídica con carácter de inversionista profesional de conformidad a lo establecido en la Ley del Mercado de Valores. Se considerarán inversionistas profesionales aquellos a quienes se presume la experiencia, conocimientos, capacidad financiera y calificación necesarios para tomar sus propias decisiones de inversión, que cumplan con los criterios estipulados en el Reglamento de Intermediarios y en la Circular C-SIMV-2020-22-MV que contiene aspectos adicionales para la determinación de la persona física como inversionista profesional. A tal fin, los inversionistas deberán contar con un horizonte de inversión a largo plazo, con la disposición de asumir los riesgos inherentes a ésta.

*Los potenciales inversionistas deben estar en la disposición de asumir los riesgos inherentes al perfil de riesgo del Fondo.*

### 1.2 Política de Inversión

El objetivo general de las políticas de inversiones es describir los lineamientos y establecer controles para que la Sociedad Administradora cumpla con los objetivos del Fondo.

**Los objetivos específicos de las políticas de inversiones son:**

1. Generar ingresos recurrentes a largo plazo a través de alquiler, venta y contratos de bienes inmuebles destinados a cualquier uso.
2. Generar plusvalías a mediano y largo plazo mediante la venta de los referidos bienes inmuebles.
3. Gestionar de manera eficiente la liquidez del Fondo
4. Diversificar el portafolio con la adquisición de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores.
5. Gestionar y explotar de forma eficiente los límites mínimos y máximos de inversión de los activos permitidos a ser adquiridos por El Fondo, para obtener otros medios de ingresos constantes que contribuyan positivamente en el rendimiento del Fondo.
6. Aprovechar las posibles apreciaciones de capital de las inversiones en bienes inmuebles, valores de renta fija y variable de oferta pública inscritos en el Registro, a mediano y largo plazo, mediante la compra a descuento de los valores en comparación con su valor de mercado.

### 1.3 Activos en que invertirá el Fondo Activos en que invertirá el Fondo

El fondo podrá invertir en los siguientes activos:

#### A) Activos inmobiliarios:

- i. Inmuebles ubicados en el territorio nacional.
- ii. Locales comerciales, industriales y de oficinas destinados a las actividades económicas descritas en la política de diversificación del fondo
- iii. Documentos que representen derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, relacionadas al objeto de inversión.

#### B) Activos financieros en el Registro, entidades de intermediación financiera y otros:



- Valores de oferta pública de Renta fija y Variable inscritos en el Registro con una calificación de riesgo grado de inversión-.
- Depósitos en entidades de intermediación financieras nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos. Estas entidades deberán poseer una calificación de riesgo grado de inversión;
- Cuotas de participación de fondos abiertos debidamente inscritos en el Registro del Mercado de Valores.
- Opciones de compra para adquisición de Bienes Inmuebles siempre que la prima no supere el 5% del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y que no exista ningún impedimento a su libre transferencia.
- Los bienes inmuebles en los que invierta el fondo deberán estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad privada o pública, industrial o comercial o de cualquier otro sector productivo que estén contemplados en la política de inversión del Reglamento Interno del Fondo, en la que se tenga la expectativa de generar alquileres y/o plusvalías atractivas para el Fondo, dentro del Territorio Nacional. El Fondo podrá invertir en bienes inmuebles sin edificaciones (terrenos), con la finalidad de obtener ganancias por la plusvalía. Los flujos provenientes de estos alquileres podrán recibirse en dólares de los Estados Unidos o en pesos dominicanos.
- Los límites de inversión en cuanto al tipo de inmuebles a adquirir por el Fondo dependerán de las condiciones del mercado y la estrategia de adquisición dictada por el Comité de Inversión.
- Los inmuebles que se incorporen al Fondo podrán adquirirse parcial o totalmente desocupados.
- Para determinar su ubicación óptima, se tomará en cuenta el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona y las oportunidades de plusvalía que puede generar el inmueble en el largo plazo.
- No existe límite con relación al área de construcción que posean los inmuebles a ser incorporados al portafolio del Fondo.

El plazo mínimo de permanencia de los bienes inmuebles en el portafolio de inversión será de treinta (30) días calendarios después de su fecha de adquisición.

Los valores de oferta pública en los que invierta el Fondo deberán estar inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana, y, a excepción de los fondos mutuos, deberán ser negociados a través de un mecanismo centralizado de negociación autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. La Sociedad Administradora podrá acceder a través de un intermediario de valores autorizado. En el caso de las cuotas de fondos abiertos y los depósitos en general con entidades de intermediación financiera serán negociados con la propia entidad.

## 2 Indicador comparativo de rendimiento o benchmark

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 (<https://bancentral.gov.do/a/d/2536-sector-monetario-y-financiero>).

*Ver acápite 1.6 del Reglamento Interno para más detalles.*

## 3 Mecanismo de Formación de precio de la cuota del fondo



El mecanismo de formación de precio a aplicar será el de negociación continua, y el mecanismo de calce a utilizar será el de calce automático.

### 3.1 Mecanismo de Ventas de las Cuotas del Aportante por el Mercado Secundario

El mecanismo de venta de las cuotas de participación es por medio de la venta a un tercero por medio de cualquier agente intermediario de valores autorizado e inscrito en la Superintendencia del mercado de Valores y en la Bolsa de Valores administrado por la Bolsa y Mercado de valores de la República Dominicana.

Una vez terminada la fecha de la fase de colocación del primer tramo de cuotas en el Mercado Primario, a más tardar el día hábil siguiente, el aportante puede negociar las cuotas de participación adquiridas en el Mercado Secundario siempre y cuando AFI Reservas haya informado a la SIMV como un hecho relevante la finalización del periodo de colocación primaria.

El precio de compra o venta de una cuota de participación del Fondo estará determinado en función de la oferta y demanda de estas en el mercado, que no es obligatorio que sea el Valor de la Cuota publicada por el Fondo en la página web de la Sociedad Administradora ([www.afireservas.com](http://www.afireservas.com)).

La transferencia de los valores en el Mercado Secundario se formalizará al momento de ser transferidas, contablemente por medio de su anotación en la cuenta llevada a cabo por CEVALDOM.

*El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones, de acuerdo a cambios introducido a los manuales y reglamentos de la BVRD.*

## 4 Miembros del Comité de Inversión

El Comité de Inversiones es el órgano integrado por un número impar de personas físicas con derecho voto no menor de tres (3), responsable de establecer estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión 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. Sus miembros serán responsables por todos los actos que ejecuten en el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil, Administrativo Penal que hubiera lugar por sus actos u omisiones, excepto en aquellos casos que hayan salvado su voto, lo cual deber constar en las actas correspondientes.

Titular	Nacionalidad	Posición dentro del Comité de Inversiones	Posiciones laborales o empresariales
Fernando Arturo Mir Zuleta	Dominicano	Presidente Comité de Inversión	Director General Senior Estrategia, Finanzas e Inteligencia Comercial, Banco de Reservas (Vinculado y Presidente del Consejo de la Sociedad)
Omar D. Rojas	Dominicano	Miembro	Gerente General, Auto Británica

			(Miembro del Consejo de la Sociedad)
Héctor Hernandez Sainz	Dominicano	Miembro con voz y voto	Vicepresidente de Negocios en Seguros Reservas (Vinculado y Miembro del Consejo de la Sociedad)
Mélido Marte	Dominicano	Miembro	Director Regional, REMAX
Ian Rondon	Dominicano	Miembro	Gerente General, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. (Vinculado)
Felix Wilfredo Sued Read	Dominicano	Secretario con voz pero sin voto (Administrador del Fondo)	Gerente Administradora de Fondos No Financieros, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. (Vinculado)
Fortunato III Canaan	Dominicano	Invitado Permanente Interno con voz pero sin voto	Director de Fondos No Financieros, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. (Vinculado)
Francisco José Elías Rodríguez	Dominicano	Invitado Permanente Interno con voz pero sin voto	Subadministrador de Empresas Subsidiarias, Banco de Reservas (Vinculado)

En el caso de la Sociedad Administradoras de Fondos de Inversiones Reservas S, A, los miembros a seleccionar para formar parte del comité de inversiones pueden ser miembros de la alta gerencia y miembros independientes, siempre y cuando se respete y se sigan los parámetros definidos en el Reglamento de Gobierno Corporativo, **R-CNMV-2019-11-MV** y otros documentos y normas de la Superintendencia de Valores que apliquen para el caso.

#### 4.1 Perfil de los miembros del Comité de Inversiones

##### **Fernando Arturo Mir Zuleta**

Licenciado en Administración de Empresas, egresado de la Universidad Central del Este, con Master en Administrador de Negocios (MBA) y Análisis Financiero (MFA). Con amplia Experiencia en el área financiera, y de desarrollo de Proyectos, desempeñando las funciones de Director Mesa de Dinero, Director General Planificación Estratégica para el Banco de Reservas y Asesor Financiero en la Dirección General de Aduanas, Actualmente se desempeña como Director General Senior Estrategia, Finanzas e Inteligencia Comercial del Banco de Reservas de la Republica Dominicana, siendo Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora de Inversión Reservas, S.A y Presidente del Comité de Inversiones y forma parte de otros comités y el consejo de administración.





### **Héctor Hernández Sainz**

Licenciado en Administración de Empresas egresado de INTEC, con un MBA en la Université Du Quebec a Montreal. Se desempeña como vicepresidente de Negocios y Riesgos Generales en Seguros Reservas. Se desempeñó como socio – director general y comercial de Ladilac. Director comercial en VisaNet. Ha estado en posiciones de importancia en empresas de alto prestigio como ESSO, CODETEL, ROS & Asociados. Forma parte de otros comités y el consejo de administración.

### **Omar D. Rojas**

Licenciado en Finanzas y Negocios Internacionales, egresado de la Universidad Católica de Santo Domingo e Instituto Tecnológico de Santo Domingo, respectivamente, con Master en Administración de Negocios (MBA) cursado en la Universidad de Barcelona, Dirección General, Executive Manager (Gerente Ejecutivo), Manager Mentor (Gerente Mentor) y Bussiness Program (Programa Negocio). Consta de Amplia experiencia en el Sector empresarial, siendo miembro fundador de la empresa Hello2eat; con sede en Miami, Florida y vicepresidente de Negocios Internacionales para la empresa Tricom S.A, donde uno de sus objetivos era hallar nuevos nichos de mercado, para el desarrollo y comercialización de nuevos productos y servicios, Actualmente se desempeña como Gerente General de Land Rover DR. Auto británica LTD, Grupo Pellerano Nadal y forma parte de otros comités y el consejo de administración.

### **Mélido Marte**

Actual director Metropolitano de Remax Metropolitana, S.A. Con más de 26 años de experiencia en el sector inmobiliario, ha desarrollado negocios de desarrollo Inmobiliarios en más 10 países de Latinoamérica, lo que le ha permitido recibir varios premios locales e internacionales en el sector Inmobiliario. En su formación profesional, cuenta con una licenciatura en Economía de la Universidad Tecnológica de Santo Domingo (INTEC).

### **Ian Alberto Rondón Castillo**

Actual Gerente General de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. Con más de 30 años de experiencia administrativa, ha desarrollado negocios en 7 países de Latinoamérica, lo que le ha permitido recibir varios premios internacionales.

En su formación profesional, cuenta con una licenciatura Cum Laude en Administración de Empresas de la Universidad Pedro Henríquez Ureña (UNPHU) y administración de empresa de la Universidad de Miami. Forma parte de otros comités.

### **Felix Wilfredo Suero Read**

Licenciado en Administración de Empresas, egresado de la Universidad Autónoma de Santo Domingo. Realizó una especialidad en Administración Financiera en la Universidad APEC. Posee experiencia por más de 16 años en el área de negocios, predominantemente en el sector financiero. Posee la certificación de administrador de fondos la Pontifica Universidad Católica Madre y Maestra. Actualmente se desempeña como Administrador de Fondos No Financieros de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A.

**Fortunato III Canaan Rivas**

Licenciado en Economía, egresado del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC), realizó una Maestría en alta gerencia en la Universidad Iberoamericana (UNIBE). Actualmente se desempeña como Director de Fondos No Financieros de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. y ha desempeñado funciones de Gerente, Presidente, y Administrador anteriormente, en Magna Seguros, Celco Comunicaciones y Constructora Ravenna contando con más de 20 años de experiencia profesional.

**Francisco José Elías Rodríguez**

Licenciado en Mercadotecnia, egresado de la Universidad Iberoamericana, con certificación en Administración de Proyectos de la Universidad de California, Certificación de Ciudades en Crisis y Nuevas Políticas Urbanas de la Universidad Autónoma de Barcelona. Con amplia Experiencia en el sector de Restaurantes y Hotelero, Sector Energético, financiero, planificación Urbana y desarrollo de Proyectos, desempeñando las funciones de director de logística en Control Global Capital, Director de Negocios en Gibraltar Global Capital y Director de Desarrollo de Negocio Partner en Kaya Group. Actualmente desempeña la función de Subadministrador de Empresas Subsidiarias del Banco de Reservas y forma parte de otros comités, del consejo de administración de la AFI y del consejo de administración de Inversiones y Reservas, S.A., el cual es un participante del mismo grupo financiero.

## 5 Calificación de Riesgos

Las Cuotas del Fondo cuentan con una calificación de riesgo BBBfa(N) que corresponde a cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión., según informe elaborado por Feller Rate en fecha Noviembre 2023. Esta calificación responde a que el Fondo es manejado con un alto nivel de estructuras para la correcta gestión de recursos bajo administración y una Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos. En contrapartida, la calificación considera un alto endeudamiento permitido, riesgo inherente al negocio inmobiliario, volatilidad en el tipo de cambio y tasas de mercado puede impactar el valor de los activos y una industria de fondos en vías de consolidación en el país. El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo nuevo y sin cartera para su evaluación. El informe de calificación se encuentra en el Anexo I.

## 6 Comisiones y Gastos del Fondo

### 6.1 Comisión de Administración

La Administradora de Fondos de Inversión cobrará al Fondo por concepto de administración una comisión de hasta dos punto cinco por ciento (2.5%) anual del total de activos administrado del fondo. El valor de los activos administrados se calculará diariamente para fines de determinar el monto de comisión devengado diario, tomando como referencia el valor del total de activos administrados del fondo del día anterior. Además de conformidad con las disposiciones de los artículos 41 y 42 del Reglamento que regula las Sociedades Administradoras y los fondos de Inversión, R-CNMV-2019-28-MV. Dicha comisión se devengará diariamente incluyendo sábados, domingo y días feriados y deberá distribuirse de manera que

todos los aportantes del Fondo contribuyan a sufragarlos en forma equitativa. Esta comisión será pagadera cada mes calendario luego de que el fondo inicie la fase operativa y no pueden variarse en plazos inferiores a un mes. El pago de dicha comisión podrá hacerse en un plazo máximo 25 días hábiles posteriores al cierre de cada mes calendario. Cualquier variación a la alza o baja del porcentaje de comisión, dentro del máximo de 2.5% permitido, deberá notificarse como Hecho Relevante. En el caso de disminución de la Comisión de Administración, la misma debe ser notificada con una anticipación de un (1) día calendario de su entrada en vigencia.

Este Fondo no cobrará comisión por desempeño.



## 6.2 Gastos del Fondo

**AFI Reservas podrá cargar al Fondo los siguientes gastos:**

- a) Los servicios a contratar con el Agente de Pago por la gestión del manejo y liquidación de los dividendos o rendimientos pagados por el Fondo en la periodicidad establecida en el Reglamento Interno del Fondo;
- b) Los servicios de BVRD según sus tarifas establecidas, como mecanismo de negociación de las cuotas;
- c) Los honorarios del Representante de la Masa de Aportantes;
- d) Los gastos de auditorías externas del Fondo;
- e) Los gastos de estudios de mercado destinados a mejorar las decisiones del Comité de Inversión con referencia a la estrategia de inversión del Fondo, en caso de que los hubiere<sup>1</sup>;
- f) Los servicios de calificación de riesgo del Fondo;
- g) Los honorarios por las tasaciones de los inmuebles del Fondo;
- h) Las pólizas de seguro para los inmuebles en los que invertirá el Fondo;
- i) Los gastos operativos propios de la administración de inmuebles con fines de mantener los mismos en óptimas condiciones, incluyendo supervisiones técnicas a los inmuebles, Servicios de administración de inmuebles;
- j) Las reparaciones a los inmuebles del Fondo;
- k) Aspectos legales y administrativos relacionados a títulos de propiedad, transferencia de bienes inmuebles, contratos de alquiler o contratos de compra y Los honorarios y gastos legales en que se incurra para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan, en caso de ser necesarios.
- l) Los gastos bancarios incurridos en las cuentas del Fondo según sean cobrados por la Institución financiera con la cual el Fondo abra sus cuentas operativas;
- m) Comisiones de bienes raíces por la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles
- n) Todo tipo de impuestos, aranceles, o gravámenes requeridos por las autoridades tributarias, si los hubiera;
- o) Todo tipo de tarifas impuestas por las autoridades regulatorias a los fondos de inversión inscritos en Registro del Mercado de Valores, en caso de existir.
- p) Gastos de Publicidad e impresiones de la documentación que sean relacionados al fondo
- q) Honorarios de los miembros del Comité de Inversiones que no sean empleados ni miembros del Consejo de la Sociedad Administradora;
- r) Gasto por custodia de las cuotas en circulación del Fondo. Esta tarifa es cobrada por CEVALDOM a los intermediarios con los que los aportantes poseen sus cuentas de corretaje. El intermediario de valores cobrará el monto de esta factura directamente al Fondo.
- s) Tarifa por supervisión de las negociaciones a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores, monto que será cargado por los mecanismos centralizados de negociación.

- t) Cargo por custodia a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores como tarifa por mantenimiento y supervisión del Fondo a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores.
- u) Gastos por comisión de colocación de las cuotas de participación en el mercado primario el intermediario de valores contratado, según se especifica en el presente Reglamento Interno.
- v) gastos de concesiones administrativas
- w) gastos para la Organización Asamblea de Aportantes.

En adición, el Fondo deberá pagar los impuestos aplicables a los gastos detallados anteriormente, conforme los porcentajes aplicables por la Dirección General de Impuestos Internos

<sup>1</sup> Se aclara que no se puede cargar el gasto de proveedores de precios al fondo.

#### **Gastos a ser asumidos por el aportante:**

Durante la vigencia del Fondo, podrán existir comisiones o gastos que correrán por cuenta del aportante. Entre estos se encuentran los gastos del depósito centralizado de valores, los cuales, al momento de la elaboración del presente Reglamento Interno, son los siguiente:

- a) Transferencia de valores bajo la modalidad entrega libre de pago: RD\$5,000.00;
- b) Transferencia de valores entre cuentas de un mismo titular: RD\$300.00;
- c) Comisiones que serán cobradas a los inversionistas correspondientes a la colocación en mercado primario por parte de intermediario de valores bien sea por apertura de cuenta, comisión por suscripción, entre otras: A determinar por el Puesto de Bolsa;
- d) Tarifa por mantenimiento y supervisión de las cuotas custodiadas: 0.001% mensual CEVALDOM al momento del pago de dividendos;
- e) Emisión de Certificado de Tenencia: RD\$600.00; y,

Los aportantes podrán acceder a los estados de cuenta a través de la página web de CEVALDOM en tiempo real y sin costo para el Aportante.

Los gastos por concepto de transferencia de valores serán cargados por CEVALDOM y cobrados a través de su intermediario de valores. Los gastos detallados en los acápites b) y d) serán facturados y cobrados directamente por CEVALDOM al intermediario de valores que solicite a través del cual se solicite el servicio. CEVALDOM se reserva el derecho de revisar y cambiar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y conforme los procedimientos establecidos en la norma vigente.

Los gastos detallados en el acápite c) serán descontados por CEVALDOM al momento del pago de los dividendos de cada aportante. Adicionalmente existen otros gastos a ser asumidos directamente por los aportantes durante la vigencia del fondo de inversión. Entre estos gastos están:

Comisiones que pudiesen cobrar los intermediarios de valores al momento de realizar operaciones de compra y venta de cuotas en el mercado secundario. Los aportantes deben negociar dichas comisiones directamente con los intermediarios de valores (Puesto de bolsa).

Ni el Fondo ni AFI Reservas son responsables de los cargos que puedan ser adicionados o incrementados por parte de CEVALDOM, la Bolsa de Valores de la Republica dominicana, la Superintendencia del Mercado de Valores o los Intermediarios de Valores con los cuales se realizan transacciones.



Cualquier gasto no contemplado en el presente Reglamento Interno será directamente asumido por la sociedad administradora. Para mayor detalle ver acápite 2.13 del Reglamento Interno.

## 7 Régimen Tributario del Fondo

El Fondo está sujeto al tratamiento fiscal establecido en la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones de la Norma General No. 05-2013 de fecha nueve (9) de diciembre de dos mil trece (2013) emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (en adelante, “DGII”) sobre el régimen tributario de las sociedades administradoras de fondos y los fondos de inversión modificada por la **Norma General número 02-2020 de fecha veintinueve (29) de enero de dos mil veinte (2020) y la Norma General núm. 01-2021 de fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021).**

A continuación, detallamos la tributación del Fondo de inversión y sus partes intervinientes respecto a la ocurrencia de los distintos hechos gravados que se deriven:

- I. Las operaciones realizadas por el Fondo deben estar sustentadas en Números de Comprobantes Fiscales (en adelante “NCFs”), con valor fiscal. Los NCFs serán otorgados por la DGII al Fondo de acuerdo a la cantidad de operaciones que realice.
- II. Sin perjuicio de las no sujeciones o exenciones de pago de impuestos, el Fondo deberá fungir como agente de retención y percepción de impuestos y de presentar su declaración y pago en todos los casos que el Código Tributario dominicano, reglamentos o normas que rijan la materia así lo establezcan.
- III. La transferencia de bienes o activos para la conformación del fondo de inversión no está sujeta al Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), ni al impuesto sobre transferencia inmobiliaria. Párrafo I: Se considerará como período de conformación del patrimonio de los fondos de inversión, tres (3) años contados desde la primera emisión de cuotas del fondo para fines del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS); asimismo, un período de seis (6) años, contado a partir de la primera emisión de cuotas del fondo en el Registro del Mercado de Valores para fines del impuesto sobre transferencia inmobiliaria. Una vez terminado dicho plazo la transferencia de bienes a los fondos de inversión estarán sujetas al pago del Impuesto a la Transferencia Inmobiliaria y al Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) en la forma y plazo establecido en el Código Tributario y la normativa tributaria vigente, según corresponda.
- IV. La transferencia de valores inscritos en el registro que realice el aportante mediante cheques o transferencias electrónicas para suscribir o adquirir cuotas de los fondos de inversión no está sujeta al pago del Impuesto sobre la Emisión de Cheques y Transferencias Electrónicas, en virtud del artículo 382 del Código Tributario por aplicación del artículo 331 de la Ley Núm. 249-17 del Mercado de Valores que fue modificado por el artículo 12 de la Ley 163-21.
- V. Las rentas obtenidas por el patrimonio autónomo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. No obstante, la sociedad que administre el patrimonio autónomo o aquel que disponga la Administración Tributaria mediante norma general, deberá retener el impuesto sobre la renta aplicado a los rendimientos que obtengan los inversionistas en dicho patrimonio autónomo, de acuerdo a la tasa de tributación que dispone el Código Tributario para las rentas de capitales.
- VI. La restitución o devolución de bienes o activos que conforman el patrimonio autónomo, al momento de su extinción, no estará sujeta, según la naturaleza del bien o activo, al impuesto de ganancia de capital, Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), impuesto sobre



transferencia inmobiliaria, impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias, siempre que sean transferidos a los beneficiarios del patrimonio autónomo.

### 7.1 Otros Impuestos aplicables

Las transferencias de valores que realicen los inversionistas mediante cheques o transferencias electrónicas para suscribir o adquirir valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores, tanto para las inversiones a través de vehículos de inversión colectiva como las realizadas desde o hacia cuentas bancarias o de corretaje de un mismo titular no están sujetas al pago del impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas, en virtud del artículo 382 del Código Tributario”.

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (en adelante “ISR”) por considerarse un vehículo neutro fiscalmente sin embargo deberán realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2) a modo informativo. Los beneficios obtenidos por los fondos de inversión no están sujetos a retención del ISR.

No obstante, lo establecido anteriormente, los beneficios obtenidos por parte de los aportantes del Fondo estarán sujetos al pago del ISR a través de la sociedad administradora o quien disponga la administración tributaria. , el cual deberá retener e ingresar a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el diez por ciento (10%) de los montos pagados o acreditados a los beneficiarios personas físicas y jurídicas del Fondo, de conformidad al artículo 308 del Código Tributario dominicano.

La administración de fondos de inversión realizada por parte de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (SAFI) se considera un servicio financiero y, por tanto, se encuentran exentas del pago del ITBIS, en virtud de lo establecido en el numeral 1) del artículo 344 del Código Tributario, literal d) del artículo 14 del Reglamento No.293-11, así como en la Sexta Resolución adoptada por la Junta Monetaria, de fecha 19 de julio de 2018.

No obstante, lo anterior, cuando las Sociedades Administradoras de Fondo de Inversión (SAFI) realicen operaciones gravadas con el ITBIS, aplicaran las disposiciones establecidas en el Código Tributario, sus Reglamentos de Aplicación y cualquier otra normativa vigente que regule la materia.

El registro de los actos auténticos de constitución de los patrimonios autónomos, así como de los actos auténticos mediante los cuales se hagan constar los valores de una emisión, estarán exentos de pagarlas tasas que la ley prevea para el registro de contratos sin cuantía por antelas oficinas de Registro Civil que correspondan.

El patrimonio autónomo del presente Fondo de Inversión Cerrado, tiene el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Especial número 1-32-50673-1 y tendrá formularios de comprobante fiscal especial, a fin de cumplir con sus obligaciones materiales y formales, según aplique de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores.

En ningún caso el Fondo o la Administradora serán responsables de cualquier impuesto o gravamen que corresponda a los Aportantes. La información expuesta es enunciativa y no limitativa, pudiendo el inversionista requerir mayor información o asesoría tributaria profesional para analizar su caso en particular.

**Las normas tributarias que afectan al Fondo o los aportantes del Fondo son susceptibles de ser modificadas en el tiempo, por lo que se recomienda al aportante que esté permanentemente**



**informado sobre los cambios en la normativa tributaria, en razón que ello puede influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.**

## **8 Solicitud de información y Presentación de Reclamos.**

Los aportantes podrán reclamar en forma individual o colectiva y tienen el derecho de recibir de la Administradora la debida atención y procesamiento de sus reclamaciones por cualquier deficiencia en la prestación de sus servicios. Asimismo, el aportante puede solicitar a la Administradora la devolución de los importes indebidamente cobrados y pagados.

A dicho efecto, toda sociedad administradora, en aquellos lugares donde preste servicio, debe contar con una persona responsable de recibir y dar seguimiento a los procedimientos establecidos para la atención de reclamos, que podrán a ser presentados en forma escrita o verbal siguientes al conocimiento del hecho, acto u omisión que la motiva.

La Administradora registrará el individualizará el reclamo asignándole un numero correlativo que será puesto en conocimiento de quien presento la reclamación. La Administradora llevará un registro de todas las reclamaciones presentadas en el formato aprobado y habilitado por la Superintendencia que mantendrá a disposición de los usuarios y de la Superintendencia.

La Administradora deberá atender y dar respuesta a las reclamaciones presentadas por los aportantes de los fondos administrados en el plazo, máximo, de quince (15) días calendarios posteriores a su notificación por escrito por la parte interesada. Al termino de hecho plazo, la Administradora deberá comunicar la respuesta al aportante sobre el reclamo presentado por escrito con las motivaciones pertinentes sobre la decisión adoptada, las medidas correctivas a aplicar y la fecha de aplicación de las mismas, cuando proceda.

En caso de proceder el reclamo, la Administradora deberá enmendar la situación objeto del mismo en plazo máximo de quince (15) días calendarios, contados a partir de la notificación realizada por la sociedad administradora al aportante indicado anteriormente. La Administradora comunicara al reclamante la resolución que resuelve el reclamo presentado dentro de los ocho (8) días calendarios siguientes de haber enmendado la situación. Los aportantes podrán realizar consultas a la Administradora, de manera presencial dirigiéndose a las oficinas de la sociedad, de manera telefónica o a través de correo electrónico. La Administradora deberá atender y dar respuesta a las consultas presentadas por los aportantes en un plazo máximo de (3) tres días hábiles.

El aportante podrá presentar sus quejas y reclamaciones ante la SIMV, en caso de no obtener respuesta dentro el plazo indicado por la Sociedad Administradora, además En caso de que AFI Reservas declare improcedente el reclamo presentado, el aportante podrá presentarlo a la Superintendencia del Mercado de Valores de manera escrita y acreditando el número de reclamación asignado por la sociedad administradora o expresando las razones por las que no lo obtuvo. El reclamante podrá acompañar las pruebas documentales de que intentare valerse y también podrá señalar aquellas pruebas específicas no documentales a presentar posteriormente en el periodo de prueba

El folleto informativo resumido y el reglamento interno deberán evaluarse de forma conjunta. Toda información relativa al Fondo y contenida en el presente Folleto informativo resumido y el Reglamento Interno, así como las información periódica y los hechos relevantes relativos al Fondo estarán publicados en la página web de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión <http://www.afireservas.com/> y en la página web de la Superintendencia de Mercado de Valores <https://simv.gob.do>. Así como La información periódica y los hechos relevantes relativos al Fondo.



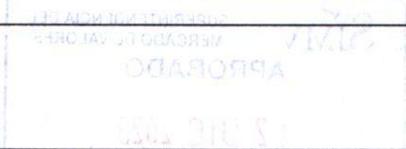
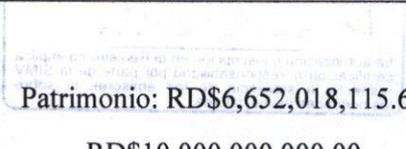
*Para cualquier reclamo relativo al fondo ver acápite 20 del Reglamento Interno y sus sub puntos, en el cual se detalla el procedimiento a seguir.*

## 9 Otros Fondos Administrados por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas S.A

Nombre	Objetivo	Patrimonio Neto (*) al 6 de Diciembre de 2023
Fondo Mutuo Corto Plazo Reservas Quisqueya  Registro del Fondo en la SIMV SIVFIA-020	Es un fondo en pesos que tiene como objeto obtener rentabilidad y crecimiento invirtiendo en instrumentos tales como, depósitos en entidades de intermediación financiera Valores de Renta Fija de oferta pública y otros detallados en la política de inversión de dicho fondo. Es un fondo de inversión a corto plazo sin pacto de permanencia.	RD\$7,543,963,135.25  Variable sin límites de patrimonio por ser de tipo una vez entrada la etapa operativa.
Fondo Mutuo Matrimonial Mediano Plazo Reservas El Bohío  Registro del Fondo en la SIMV SIVFIA-023	Es un fondo de inversión abierto, en pesos y con un pacto de permanencia de 90 días. Tiene como objetivo proporcionar a los inversionistas una alternativa de ahorro con horizonte de mediano plazo que les permita obtener rentabilidad de su capital invertido en instrumentos de Renta Fija y otros instrumentos financieros contemplados en la política de inversión de dicho fondo.	RD\$2,168,226,363.56  Variable sin límites de patrimonio por ser de tipo una vez entrada la etapa operativa.
Fondo Mutuo Reservas Larimar  Registro del Fondo en la SIMV SIVFIA-024.	Es un fondo de inversión abierto, en pesos de mediano plazo y con un pacto de permanencia de 1 año. Tiene como objetivo obtener rentabilidad y crecimiento invirtiendo en instrumentos tales como, depósitos en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional y Valores de Renta Fija de oferta pública que sean debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores así como también, papeles comerciales inscritos en el Registro del Mercado de Valores y otros instrumentos descritos en la política de inversión de dicho fondo	RD\$1,258,152,929.15  Variable sin límites de patrimonio por ser de tipo una vez entrada la etapa operativa.
Fondo Mutuo Dólares Reservas Caoba	Es un fondo de inversión en dólares que tiene como objeto obtener rentabilidad y crecimiento invirtiendo en instrumentos tales como, depósitos en entidades de intermediación financiera Valores de Renta Fija de oferta pública y otros detallados en la	US\$48,773,065.46  Variable sin límites de patrimonio por ser de tipo una vez entrada la etapa operativa.


 SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES  
**APROBADO**
**12 DIC 2023**

Dirección de Oferta Pública

Registro del Fondo en la SIMV SIVFIA-026	política de inversión de dicho fondo. Es un fondo de inversión a mediano plazo con pacto de permanencia de 30 días.	
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I  Registro del Fondo en la SIMV SIVFC-060	Es un fondo cerrado inmobiliario en pesos, estará 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. Igualmente invierte en opciones de compra e instrumentos financieros.	 Patrimonio: RD\$6,652,018,115.65  RD\$10,000,000,000.00 Monto Total Aprobado del Programa de Emisión único
Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Reservas I  Registro del Fondo en la SIMV SIVFIC-065	Es un fondo cerrado en pesos, estará orientado a invertir en valores representativos de deuda y/o de capital, no inscritos en el Registro de 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, para la generación de ingresos y apreciación de capital a mediano y largo plazo.	Patrimonio: RD\$8,173,349,633.89  RD\$30,000,000,000.00 Monto Total Aprobado del Programa de Emisión único
Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo en dólares Reservas II  Registro del Fondo en la SIMV SIVFIC-073	El objeto del Fondo es generar rendimientos y preservar el capital a mediano y largo plazo, invirtiendo un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de su portafolio en valores representativos de deuda y valores representativos de capital que no se encuentren inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana y que tengan como fin el desarrollo de sociedades, infraestructura, consorcios, proyectos, fideicomisos, entidades sin fines de lucro, ya sean del sector público o privado, cuya actividad se desarrolle en las actividades económicas descritas en la política de diversificación del presente reglamento, siempre y cuando se encuentren situados geográficamente dentro del territorio de la República Dominicana.	Patrimonio: US\$11,002,540.48  US\$200,000,000.00 Monto Total Aprobado del Programa de Emisión único

*\*Los datos sobre el patrimonio neto de los fondos administrados por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. Están actualizado al cierre del seis (06) de Noviembre del año dos mil veintitres (2023).*





**ANEXO I**

09.Nov. 2023

Cuotas BBBfa (N)

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

## EMISIÓN DE CUOTAS

Emisión Total	RD\$20.000.000.000
Programa de Emisiones	Emisión Única*
Valor Nominal de la Cuota	RD\$100.000
Vencimiento del Fondo	10 años a partir de la fecha de emisión del Primer Tramo de la Emisión Única

\* Emisión única, pudiendo aumentar el patrimonio del Fondo haciendo ampliaciones con cargo al programa de emisiones.  
Fuente: Información elaborada por Feller Rate en base al Reglamento Interno del Fondo.

## FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II estará 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 será 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 un alto nivel de endeudamiento permitido, en 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.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo sin cartera para su evaluación.

El Fondo será gestionado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., filial de Grupo Reservas, con una amplia trayectoria en el mercado dominicano. Actualmente, la administradora maneja seis fondos de inversión, gestionando un patrimonio de RD\$25.074 millones al cierre de agosto 2023. AFI Reservas es calificada por Feller Rate en "AA-af".

El Fondo 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 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.

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 realizará 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.

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. 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.

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. 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, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de

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

instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

#### FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

##### FORTALEZAS

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

##### RIESGOS

- Fondo sin cartera para evaluación.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tipo de cambio y 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 podrá 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.

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.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece que:

- Al menos un 70% del portafolio deberá estar invertido en activos inmobiliarios.
- Hasta un 30% del portafolio podrá estar invertido en documentos que representen usufructo sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en concesiones administrativas, como otros fondos cerrados o abiertos.
- Hasta un 10% del portafolio podrá estar invertido en opciones de compra sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 30% del portafolio podrá 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 podrá estar invertido en un mismo bien inmueble.
- Hasta un 20% portafolio podrá estar invertido en terrenos urbanos o agrícolas.
- Hasta un 50% del portafolio podrá estar invertido en edificaciones del sector salud, educación o almacenamiento.
- Ningún inquilino podrá 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 podrá 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 deberán ser inversiones en pesos dominicanos y hasta un 30% podrá estar invertido en dólares estadounidenses.
- Hasta un 30% del portafolio podrá 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 podrá estar invertido en un mismo emisor o grupo económico.
- Hasta un 5% del portafolio podrá estar invertido en emisiones vinculadas a la Sociedad Administradora, siempre y cuando tengan una calificación de grado de inversión o superior.
- El Fondo no podrá 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, podrá 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.

## EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Fondo sin cartera para evaluación

### 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.

### MADURACIÓN DE LA CARTERA EN EL MEDIANO PLAZO

El Fondo contará con una fase preoperativa, de hasta 14 meses a partir de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, o cuando el Fondo alcance un activo administrado igual o mayor a RD\$50 millones y un aportante como mínimo. Este periodo podrá ser prorrogado por única vez por hasta 6 meses adicionales por la SIMV, previa solicitud debidamente fundamentada por la sociedad administradora. En este periodo los recursos del Fondo estarán invertidos en instrumentos de renta fija emitidos por el Gobierno Central y el Banco Central de la Republica Dominicana, en depósitos de entidades de intermediación financiera y en valores de renta fija inscritos en el Registro del Mercado de Valores con calificación de riesgo grado de inversión ("BBB-" o superior) y cuyo vencimiento sea menor a 1 año.

El reglamento interno estipula un plazo de 3 años, posterior a la fase preoperativa, para el cumplimiento de los límites definidos.

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.

### 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.

### ALTO 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.

## 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. 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 e internas, manteniendo los niveles adecuados 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 no menor a cinco personas. Actualmente está compuesto por 7 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.

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 y de la Alta Gerencia.

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. 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 al Consejo y la Gerencia General 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.

El Comité de Inversiones se encarga de establecer las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo de inversión administrado, así como de las políticas, procedimientos y controles para dar seguimiento a que cada administrador de fondos de inversión ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos de los fondos, así como de monitorear las condiciones del mercado. Además, debe analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas.

El Comité de Inversiones No Financiero tiene como propósito conocer y aprobar la colocación de los recursos de inversión de los fondos de inversión no financiero, así como establecer las estrategias y lineamientos de inversión del sector inmobiliario, manteniendo los niveles de riesgo, seguridad, liquidez y monitorear las condiciones del mercado inmobiliario.

El Comité de Disciplina se encarga de conocer las infracciones en las que incurra el personal y aplicar las sanciones previamente establecidas.

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 Gobierno de Procesos es responsable de aprobar los macroprocesos, procesos y subprocesos, asegurando que los mismos estén alineados a la estrategia de la Administradora, que permitan aumentar su eficiencia operacional. Además, debe recomendar controles para mitigar los riesgos de alto nivel en los procesos.

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

La Dirección Administrativa y de Operaciones es responsable de garantizar de forma sostenible el manejo, control y cumplimiento de las operaciones realizadas en la institución y los procesos contables y administrativos, para proteger y salvaguardar los activos y asegurar el crecimiento sostenido de la sociedad administradora.

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 Empresa.

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 tiene como responsabilidad principal la administración de los recursos financieros e informar sobre el comportamiento de los recursos y obligaciones de la Administradora y los fondos administrados. Además, debe mantener un adecuado control del sistema interno contable.

La Dirección de Fondos se encarga de la gestión y coordinación de las inversiones de la administradora y de los fondos, junto con la realización de los estudios de factibilidad de los proyectos en cartera. Debe velar por el cumplimiento de las políticas de los reglamentos internos de

cada fondo, de las normas y regulaciones vigentes, de las resoluciones de los conflictos de interés, los estatutos de la Administradora, los lineamientos de Consejo de Administración y de las políticas establecidas en el Comité de Inversiones y Comité de Riesgo.

Las Gerencias Administradoras Fondos Financieros y No Financieros son responsables de ejecutar las actividades de inversión en el marco de la normativa vigente, los estatutos de la sociedad administradora, el reglamento interno del respectivo fondo y demás normativas internas aplicables a la Administradora, designados por el Consejo de Administración acorde a lo establecido en la Norma.

La Dirección de Negocios debe asegurar tanto la comercialización de los fondos de inversión, como la aplicación de las estrategias corporativas, estableciendo metas y planes de ventas en los proyectos de inversión. También debe velar por el origen de los fondos de los clientes, la naturaleza de sus transacciones, resguardando a la Administradora y evitando su uso como puente para delitos de Lavado de Activos. Además, debe gestionar la creación y continuidad de la data comercial, garantizar que se conozca sobre el funcionamiento y las cualidades de un fondo de inversión, para atraer inversionistas, y desarrollar nuevos diseños de proyectos, a través del reconocimiento de las necesidades de los clientes. En tanto, la Gerencia de Negocios es responsable de coordinar y dar seguimiento a los promotores de inversión y la comercialización de los fondos de inversión administrados. También debe velar por el cumplimiento de las ventas proyectadas, y determinar y mantener actualizado el perfil del inversionista.

El Promotor de Inversión debe realizar la promoción y divulgación de información al inversionista, de los fondos de inversión abiertos que administre. Además, debe orientar al público y aportantes sobre las diferencias entre los diversos fondos de inversión abiertos que promueve, determinar el perfil del inversionista y elaborar un informe, y ofrecer productos conforme a la determinación de dicho perfil.

La Gerencia de Riesgo debe dirigir las actividades de Gestión Integral de Riesgos de SAFI Reservas y de los fondos que gestione. 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 compuesto 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 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.

## 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.

En tanto, Banreservas, posee la Dirección General de Sostenibilidad y Responsabilidad Social, la cual tiene como objetivo cumplir los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU. Además, el Banco, cuenta con diversos programas para el compromiso social, como lo son Voluntariado Banreservas el cual es un programa de solidaridad y responsabilidad social; Centro Cultural Banreservas el cual se encarga de fomentar la literatura, música, artes plásticas, cultura y educación; Deportes Banreservas en la cual patrocinan distintos programas deportivos y Fundación Reservas del País, asociación sin fines de lucro para el apoyo del Gobierno a las mipymes.

## 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 un macroproceso llamado "Administración de Fondos", el que está compuesto por una serie de políticas de administración de liquidez, estructuración de fondos y operaciones de fondos. Esta estructura es guía para los administradores de fondos y para el comité de inversiones.

El Comité de Inversiones será el encargado de analizar las oportunidades de inversión. Además, será el encargado de establecer los criterios de inversión, monitorear las condiciones del mercado y deberá tomar las decisiones respecto al destino de los recursos del Fondo.

Para la selección de bienes inmuebles, se contemplan los siguientes criterios:

- Estudios de mercado, económicos, legales y valoraciones.
- Documentación legal de la empresa o del edificio.
- Depuración por debida diligencia ampliada de los inquilinos y el propietario del bien inmueble.
- Determinar prima de riesgo por impago y desocupación.
- Niveles de concentración por inquilinos del bien inmueble.
- Determinar la frecuencia de pago de los inquilinos, y determinar si existe atrasos en los pagos de la mensualidad por el alquiler de la propiedad y el mantenimiento.

## 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:

- Macroprocesos de Administración de Fondos, Control Interno, Cumplimiento, Gestión Administrativa, Gestión Comercial, Gestión de Riesgo, Gestión del Direccionamiento, Gestión Financiera, Gestión Operativa
- Manual de Organización y Funciones
- Manual de Políticas y Normas de Gestión de Riesgos
- Manual de Normas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
- Código de Ética y Normas Internas de Conducta

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.

Durante los últimos años, la Administradora no ha recibido sanciones o amonestaciones por incumplimientos.

## 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.

SAFI Reservas es la filial más reciente para su grupo. Al cierre del año 2022 los ingresos por comisiones disminuyeron 4,8% en comparación al cierre de 2021, alcanzando RD\$205 millones, mientras que los gastos aumentaron 30,4%, debido principalmente a mayores gastos en sueldos, propaganda y publicidad, seguros, entre otros. Por su parte, los ingresos financieros se mantuvieron estables. Con todo, la utilidad disminuyó desde RD\$63,1 millones al cierre de 2021 a RD\$9,8 millones al cierre de 2022.

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.

Banco Reservas está calificado en “AAA/perspectivas Estables” por Feller Rate. La calificación otorgada se sustenta en su liderazgo en la industria financiera y una robusta capacidad de generación consistente con su perfil de negocios y escala. La calificación también considera el soporte que le otorga el Estado Dominicano dada su condición de banco estatal. En este contexto, la entidad tiene un perfil de negocios y perfil de riesgos evaluados en muy fuerte, junto a una capacidad de generación y fondeo y liquidez considerados como fuerte, y un respaldo patrimonial calificado como adecuado. El banco tiene una posición relevante en todos los segmentos que atiende. A junio de 2023 alcanza una cuota de mercado de colocaciones de un 31,0%.

## ALTA IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de agosto 2023 los activos bajo administración totalizaban RD\$25.074 millones (con un alza de 122,5% con relación al cierre de agosto 2022). Por otra parte, su participación de mercado ha aumentado, pasando de 6,9% al cierre de agosto 2020 a 14,4% al cierre de agosto de 2023.

Actualmente, la administradora gestiona seis fondos operativos:

- 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 agosto 2023, gestionó un patrimonio de RD\$7.120 millones, representando un 20,3% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos. El Fondo está calificado en “A+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 agosto 2023, gestionó un patrimonio de RD\$1.815 millones, representando un 5,2% 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 agosto 2023, gestionó un patrimonio de RD\$1.154 millones, representando un 3,3% 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 de entre 361 y 1.080 días, orientado principalmente a la inversión en instrumentos denominados en dólares estadounidenses. Al cierre de agosto 2023, gestionó un patrimonio de US\$36,2 millones, representando un 21,2% del segmento de fondos abiertos de renta fija 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 agosto 2023, gestionó un patrimonio de RD\$6.240 millones, representando un 58,0% del segmento de fondos inmobiliarios en pesos. El Fondo está calificado en “BBB+ (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 agosto 2023, gestionó un patrimonio de RD\$6.684 millones, representando un 10,6% del segmento de fondos de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en “BBB (N)” por Feller Rate.

09-Nov-2023

Cuotas

BBBfa (N)

## 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.*