

	27.Ene.2025	21.Jul. 2025
Cuotas	BBBfa(N)	BBB+fa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic 23	Dic-24	May.25
Activos administrados (MM RD\$)	9.504	13.329	16.036
Patrimonio (MM RD\$)	9.453	13.116	15.832
Valor Nominal Cuota (RD \$)	10.838,5	11.523,2	11.780,8
Rentabilidad Acumulada Cuota**	8,38%*	6,32%	2,23%
N° de Cuotas (miles)	872,2	1.138,2	1.343,9

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

* Rentabilidad acumulada (no anualizada) se calcula respecto al inicio del Fondo, en enero 2023.

**Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I (SIVFIC-065) tiene como objetivo invertir principalmente en valores representativos de deuda y/o capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, emitidos por entidades domiciliadas en República Dominicana, no pertenecientes al sector financiero.

El alza en la calificación a "BBB+fa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde al avance de su cartera de inversiones, además incorpora que es manejado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para la gestión de fondos, control y seguimiento. En contrapartida, la calificación considera la cartera aún en etapa de formación, una baja liquidez de cartera, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

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

El Fondo es manejado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. (calificada en AA-af por Feller Rate), filial de Grupo Reservas, con una amplia trayectoria en el mercado dominicano. Al cierre de mayo 2025, la administradora manejaba ocho fondos de inversión, totalizando un patrimonio de RD\$52.465 millones y una participación de mercado del 14,8%.

El Fondo contempla una emisión total de 3.000.000 cuotas, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario. El Fondo inició la colocación de sus cuotas en enero 2023.

Al cierre de mayo 2025 mantenía 1.343.893 cuotas colocadas, representando un 44,8% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$15.835 millones, siendo el mayor fondo para Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. y grande para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos, representando cerca de un 30,2% y un 13,1% respectivamente.

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2025, el 83,0% de los activos se encontraba invertido en deuda objetivo, un 5,8% en inversiones inmobiliarias, un 3,2% en certificados financieros y un 0,7% en cuotas de fondos de inversión. El porcentaje restante se encontraba en cuentas disponibles y otros activos. El Fondo cuenta con un período de adecuación a la política de inversión y a la política de diversificación, equivalente a 3 años, contados a partir del inicio de la fase operativa, que concluiría en enero de 2026.

Durante el periodo analizado, el Fondo exhibió una baja diversificación, tanto por emisor como por industria. Al cierre de mayo 2025, la cartera estuvo conformada por ocho activos. La mayor posición representó un 77,4% del activo, la cual correspondía a Fideicomiso Pro Pedernales, sin embargo, se espera que el Fondo cuente con una adecuada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 40% de su portfolio en una misma entidad objeto de inversión.

Sus activos objetivos presentan una baja liquidez, dado que éstos no cuentan con un mercado secundario. La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a 1 año.

Al cierre de mayo de 2025, sus pasivos alcanzaron un 1,3% del patrimonio, que correspondían a cuentas operativas. El reglamento interno del Fondo permite un endeudamiento máximo de 50% del patrimonio neto.

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

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de operación para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada (no anualizada) desde el inicio de operaciones hasta el cierre de mayo 2025 alcanzó un 17,8%.

El Fondo tiene duración de 20 años a partir de la fecha de la emisión del primer tramo del programa, es decir, hasta enero de 2043. El plazo es consistente con el objetivo de inversión.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudieran llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Fondo gestionado por SAFI Reservas, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.
- Administradora posee adecuados y completos manuales de políticas y procedimientos para la administración de los fondos.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Baja liquidez de cartera.
- Larga duración del Fondo, consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad en tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en valores representativos de deuda o de capital, no inscritos en el Registro de Mercado de Valores, de entidades domiciliadas en República Dominicana

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I tiene como objetivo 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. Asimismo, el Fondo puede realizar inversiones en entidades objeto de inversión que posean participación directa en otra sociedad considerada sociedad objeto de inversión indirecta.

Adicionalmente, el Fondo puede invertir en instrumentos financieros y valores de oferta pública que pudieran ser depósitos a la vista o a plazo, cuentas corrientes y de ahorro en entidades de intermediación financiera reguladas por la Ley Monetaria y Financiera, y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, valores de renta fija, valores de renta variable y cuotas de fondos de inversión cerrados y abiertos, inscritos en el Registro del Mercado de Valores de la República Dominicana. La calificación de riesgo mínima aceptada para la inversión en instrumentos financieros y de oferta pública (incluyendo las cuotas de participación de fondos cerrados) es de grado de inversión.

El reglamento define como *benchmark*, para comparar su desempeño, la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada en Moneda Nacional de los Bancos Múltiples (TIAPP) de las Entidades de Intermediación Financiera del sistema nacional. La comparación con el *benchmark* se realiza de manera mensual, a partir de la fase operativa, dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes.

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

- Al menos un 60% del portafolio debe estar invertido en valores representativos de capital o de deuda, no inscritos en el Registro, de entidades objeto de inversión.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en valores representativos de Renta Fija emitidos por el Banco Central, Ministerio de Hacienda, entidades de intermediación financiera, de oferta pública emitidos por el sector corporativo o de oferta pública emitidos por fideicomisos.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en valores de renta variable de oferta pública, depósitos a la vista en instituciones de intermediación financiera, depósitos a plazo y cuotas de participación de fondos cerrados o abiertos.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, bienes inmuebles, concesiones administrativas e instrumentos en entidades de intermediación financiera.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra de bienes inmuebles
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en una misma entidad objeto de inversión.

- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en un mismo bien inmueble.
- Al menos un 70% del portafolio deben ser inversiones en pesos dominicanos y hasta un 30% puede estar invertido en dólares estadounidenses.
- La inversión máxima en instrumentos o valores emitidos por un mismo emisor o grupo económico y financiero es de un 40% del portafolio.
- El Fondo no puede invertir en valores representativos de deuda y valores representativos de capital emitidos por personas vinculadas los miembros del comité de inversiones.
- El Fondo debe mantener una liquidez mínima del 0,015% y hasta un 40% del patrimonio neto. Asimismo, hasta un 50% del total de su liquidez puede estar invertido en cuentas corrientes o de ahorro de una entidad de intermediación financiera vinculada a la sociedad administradora.

El Fondo cuenta con un período de adecuación a la política de inversión y a la política de diversificación, equivalente a 3 años, contados a partir del inicio de la fase operativa, que concluiría en enero de 2026.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I contempla una emisión total de 3.000.000 de cuotas, en un plazo no mayor a 3 años, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en enero 2023. Al cierre de mayo 2025 mantenía 1.343.893 cuotas colocadas, representando un 44,8% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$15.832 millones, siendo el mayor fondo para Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. y grande para el segmento de fondos cerrados de desarrollo en pesos, representando cerca de un 30,2% y un 13,1% respectivamente.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2024 representan razonablemente la situación financiera de este. Sus activos alcanzaron los RD\$13.328 millones, creciendo 14% con relación al cierre de 2023 y se componían principalmente de inversiones objetivo y en valores y propiedades de inversión. Por su parte, los pasivos alcanzaron cerca de \$212 millones y correspondían a comisiones por pagar a la administradora y acumulaciones por pagar y otros pasivos. El beneficio neto del periodo fue de RD\$663 millones, un 50,5% superiores a los de 2023 producto de mayores ingresos de inversiones.

Entre mayo 2024 y mayo 2025, el patrimonio del Fondo creció un 55,4%, debido principalmente a colocaciones de nuevos tramos.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Millones de pesos

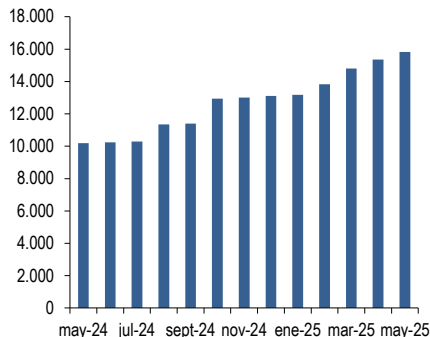


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A mayo 2025

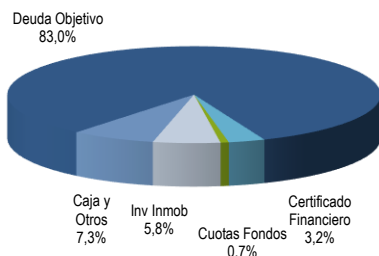


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

CARTERA EN ETAPA DE FORMACIÓN Y BAJA DIVERSIFICACIÓN DE LA CARTERA ACTUAL

El Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo 2025, el 83,0% de los activos se encontraba invertido en deuda objetivo, un 5,8% en inversiones inmobiliarias, un 3,2% en certificados financieros y un 0,7% en cuotas de fondos de inversión. El porcentaje restante se encontraba en cuentas disponibles y otros activos.

Las principales inversiones del Fondo correspondían a:

- Fideicomiso Pro Pedernales: proyecto con el objetivo de fomentar el desarrollo del Polo Turístico de la Región Suroeste.
- Centro Cívico Cotuí: centro que conjugará oficinas gubernamentales, espacios comunes y parqueos. Contempla el desarrollo a la comunidad y generación de empleos.
- Plaza Colonial: Corresponde a un edificio de parqueos con un área de construcción de 13.755mt², con capacidad de 350 plaza de estacionamientos. Se conforme de 1.970mt² de área comercial y 2.085mt² de área abierta. Se enfoca en suplir la necesidad de estacionamiento en la zona colonial.
- Terreno Roberto Pastoriza: Corresponde a un solar de 1.080mt² ubicado en la avenida Roberto Pastoriza.
- Edificio John F Kennedy: Corresponde a una edificación de 2.864mt² que incluye dos niveles subterráneos.
- Hotel Holiday Inn: Corresponde a un financiamiento para la construcción de un nuevo hotel en la provincia de Pedernales, que constará de 124 habitaciones.

Durante el periodo analizado, el Fondo exhibió una baja diversificación, tanto por emisor como por industria. Al cierre de mayo 2025, la cartera estuvo conformada por ocho activos. La mayor posición representó un 77,4% del activo, la cual correspondía a Fideicomiso Pro Pedernales, sin embargo, se espera que el Fondo cuente con una adecuada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 40% de su portfolio en una misma entidad objeto de inversión.

Respecto a la diversificación por sector económico, la cartera estaba invertido en Turismo (79,3%), Inmobiliario (6,2%) y Financiero (4,1%).

La cartera está compuesta por activos contabilizados en pesos dominicanos y no mantiene exposición a instrumentos denominados en dólares estadounidenses, anulando el riesgo cambiario.

El reglamento interno estipula un plazo no mayor a 3 años para estar completamente adecuado a los límites de inversión reglamentarios. Este plazo puede ser prorrogado de manera excepcional, por un plazo máximo de 2 años, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores previa solicitud de la Administradora, debidamente acompañada de un estudio de factibilidad que sustente la medida requerida.

BAJA LIQUIDEZ DE CARTERA

El tipo de inversión objetivo del Fondo implica una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no cuentan con un mercado secundario. La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a 1 año.

La política de liquidez del Fondo, definida en su reglamento interno, indica que éste deberá mantener un mínimo de 0,005% de su patrimonio neto invertido en instrumentos de alta liquidez.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 50% de su patrimonio.

La tasa máxima a la que podrá endeudarse el Fondo no podrá superar el 2% por encima de la tasa activa promedio ponderada (TIAPP) en pesos dominicanos, de los bancos múltiples operando en República Dominicana, la cual es publicada por el Banco Central de la República Dominicana en su página web.

Al cierre de mayo 2025, el Fondo presenta un nulo endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 1,3% del patrimonio y correspondían a comisiones y acumulaciones por pagar.

RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de operación para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada (no anualizada) desde el inicio de operaciones hasta el cierre de mayo 2025 alcanzó un 17,8%.

VENCIMIENTO DEL FONDO DE LARGO PLAZO

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I tiene duración de 20 años a partir de la fecha de la emisión del primer tramo del programa, es decir, hasta enero de 2043. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora con un alto nivel de estructuras para el manejo de los fondos de inversión

La estructura organizacional de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. (SAFI Reservas) está diseñada para la correcta gestión de los fondos que administra.

El Consejo de Administración es el organismo máximo, responsable de la gestión, control y vigilancia de la entidad, ejerciendo sus funciones dentro del marco de las disposiciones legales, reglamentarias, estatutarias e internas aplicables, manteniendo un equilibrio entre seguridad, liquidez y rentabilidad. Además, debe revisar y orientar la estrategia de la entidad, controlar y solucionar conflictos potenciales de interés entre los principales ejecutivos, miembros del Consejo y accionistas, y controlar la eficacia de las prácticas de gobierno. El Consejo debe estar compuesto por un número impar de miembros, de al menos cinco personas. Actualmente está compuesto por siete miembros, incluyendo tres consejeros externos independientes y dos miembros externos patrimoniales.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio es responsable de asistir al Consejo en su función de supervisión mediante la evaluación de los procedimientos contables y

de control interno, la forma de relacionarse con el auditor externo de cuentas y, en general, las obligaciones de cumplimiento regulatorio y revisión del ambiente de control de la Administradora, incluyendo el sistema de gestión de riesgos implementado.

El Comité de Nombramientos y Remuneraciones apoya al Consejo en el ejercicio de sus funciones de carácter decisorio o de asesoría, asociadas a las materias de nombramientos y remuneración de los miembros del Consejo de Administración, Alta Gerencia, Directivos y Gerenciales.

El Comité de Riesgos se encarga de asistir al Consejo en el cumplimiento de sus responsabilidades de supervisión en relación con la gestión de riesgos, sin perjuicio de lo dispuesto por la normativa especial vigente en materia de riesgos. Además, debe formular iniciativas de mejora que considere necesarias sobre la infraestructura y los sistemas internos de control y gestión de los riesgos.

El Comité de Cumplimiento PLAFT es el organismo responsable de asesorar y apoyar a la Administradora sobre la prevención del lavado de activos, el financiamiento al terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como en la supervisión del cumplimiento de las regulaciones, leyes aplicables, códigos de conducta y estándares de buenas prácticas, a fin de asegurar el cumplimiento de las regulaciones emitidas.

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

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

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

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

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

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

El Vicepresidente Ejecutivo es el principal ejecutivo de la Administradora y es responsable de dirigir, planificar y evaluar las actividades de la Administradora, asegurando el logro de los objetivos, atendiendo los lineamientos del Consejo de

Administración. También debe controlar el uso óptimo de los recursos humanos, financieros, técnicos y materiales de la Administradora, proponer al Consejo de Administración el plan de negocios y el presupuesto anual, monitoreando su ejecución. Además, lidera el proceso de planeación estratégica de la SAFI. El ejecutivo representa a la SAFI en acciones judiciales, comerciales, administrativas o ante los reguladores.

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

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

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

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

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

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

La Dirección de Inversiones es responsable de administrar y ejecutar de manera eficiente y efectiva las estrategias de inversión de los fondos administrados, asegurando el cumplimiento de los objetivos y lineamientos establecidos por el Consejo de Administración dentro del marco de la normativa vigente, el reglamento interno del respectivo fondo y demás normativas internas aplicables a la Administradora.

La Gerencia de Inversiones es responsable de contribuir con la ejecución de las actividades de inversión de la Administradora, en el marco de la normativa vigente, el reglamento interno de cada fondo y las políticas internas aplicables.

La Dirección de Estructuración es responsable de velar y garantizar el diseño, desarrollo y ejecución de estrategias de estructuración y originación de oportunidades de inversión para los fondos, en el marco de la normativa vigente, el reglamento interno del respectivo fondo bajo estructuración y demás normativas internas aplicables a las SAFIs.

La Dirección Senior de Negocios es responsable de asegurar la comercialización de los fondos de inversión administrados, así como la aplicación de estrategias corporativas.

La Gerencia de Estrategias y Comunicaciones es responsable de desarrollar y ejecutar las estrategias de comunicación y relación comercial, procurando el fortalecimiento de servicio al cliente y la mejora de experiencia en todos los puntos de contacto, así como garantizar el monitoreo del comportamiento de los indicadores claves del negocio y del cumplimiento del plan estratégico de la Administradora.

La Gerencia de Riesgo es responsable de dirigir las actividades referentes a la gestión integral de riesgos a los que se encuentran expuestos la Administradora y sus fondos de

inversión. Entre sus principales tareas se encuentra medir los riesgos de mercado, liquidez, crédito y contraparte y controlar el cumplimiento de los límites establecidos, monitorear la liquidez de la entidad, así como analizar la solvencia de los diferentes clientes y contrapartidas.

La Gerencia de Control Interno es responsable de verificar que quienes desempeñan funciones para la sociedad administradora, implementen y ejecuten las políticas, procedimientos y controles internos aprobados por el Consejo de Administración, de manera que la Sociedad Administradora cumpla adecuadamente sus actividades de administración, desarrollando sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales, reglamentarias y demás normas aplicables.

La Gerencia de Cumplimiento es responsable de analizar, controlar y detectar el lavado de activos y financiamiento al terrorismo, así como velar por la observancia de las normas que debe seguir el sujeto obligado, en virtud de la supervisión ejercida por la SIMV. Está compuesta por el oficial de cumplimiento, el cual debe elaborar y analizar los reportes de operaciones sospechosas (ROS) y remitirlo a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), diseñar el programa de seguimiento, evaluación y control, implementar sistemas de supervisión, mantener actualizada la declaración del compromiso organizaciones de PLAFT, entre otros.

A juicio de Feller Rate, la administradora posee una buena estructura para la correcta gestión de recursos bajo administración, con profesionales experimentados en la industria financiera de República Dominicana. Durante 2024 y 2025, se efectuaron cambios en la estructura organizacional de la Administradora, creándose los cargos de Director Senior de Negocios, Gerente de Proyectos y Gerente de Estrategias y Comunicaciones. También se observaron cambios en la Gerencia de Negocios, Dirección y Gerencia de Inversiones, Gerencia Legal y en la composición de algunos comités de apoyo del Consejo de Administración.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

No se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de la cartera del Fondo deberá realizarse bajo responsabilidad de la administradora, conforme con la Norma R-CNV-2014-17 y sus modificaciones, que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos.

La valorización de las inversiones del Fondo en valores representativos de capital y valores representativas de deuda de entidades objeto de inversión serán realizadas por lo menos una vez al año. La valorización deberá ser realizada por profesionales o firmas profesionales que se dediquen a la valoración de activos.

La valorización de las inversiones del Fondo en instrumentos financieros y valores de oferta pública deberá realizarse conforme a las Normas Internacionales de la Información Financiera (NIIFs) y la normativa vigente aplicable, según lo establecido por la Norma R-CNV-2014-17, o cualquier otra que disponga el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

La Administradora cuenta con una serie de manuales y procesos que incluyen políticas de administración de liquidez, administración y análisis de riesgo, estructuración de fondos de inversión y operaciones de fondos. Estos procesos cuentan con una estructura que es guía para los administradores de fondos y para los comités de inversiones.

Dentro de los aspectos más relevantes, destacan:

- La administración del portafolio deberá basarse en las políticas de inversión.
- Las proporciones máximas por tipo de activo y los límites mínimos de liquidez.
- Las responsabilidades de los distintos gerentes, administradores, oficiales y analistas. Y como se relacionan con los comités respectivos.
- Los pasos para la estructuración de nuevos fondos, fusión o liquidación con sus respectivos responsables.
- Los factores de riesgo más importantes a considerar para la implementación de las inversiones son la variabilidad de las tasas de rendimiento, el riesgo país, riesgo de liquidez, riesgo de crédito, riesgo emisor, riesgo de contraparte, entre otros.

En particular para el Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I, los factores que evaluará el Comité de Inversiones para la evaluación y aprobación de las Entidades Objeto de Inversión son: (i) evaluación financiera del proyecto, que incluirá un análisis de rentabilidad y capacidad de repago al Fondo, (ii) revisión técnica por parte de un especialista, de ser necesario, o por parte del Administrador del Fondo, (iii) debida diligencia legal de la empresa, (iv) revisión y análisis de los estados financieros de la empresa, (v) debida diligencia en materia de lavado de activos y financiamiento al terrorismo tanto a la sociedad como a sus accionistas y directivos, (vi) revisión del cumplimiento de normativas sectoriales, entre otros.

Para los activos inmobiliarios, los criterios de selección corresponden a: (i) estudios de mercado, económicos, legales y valoraciones, (ii) documentación legal de la empresa o el edificio, (iii) depuración por debida diligencia de los inquilinos y el propietario del bien inmueble, (iv) prima de riesgo por impago y desocupación y costo del seguro, (v) niveles de concentración por inquilinos del bien inmueble, (vi) frecuencia de pago de los inquilinos, (vii) tasación del activo inmobiliario, entre otros.

Adicionalmente, el reglamento interno detalla criterios y requisitos que deben cumplir los proyectos inmobiliarios en los que el Fondo pudiera invertir.

Además, la Administradora establece que dentro de las responsabilidades del Comité de Inversiones de Fondos Financieros y Comité de Inversiones de Fondos No Financieros, se encuentra la implementación de las estrategias y lineamientos de inversión de cada fondo gestionado, así como analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, supervisar la labor del administrador de fondos de inversión, acoger las recomendaciones del Comité de Riesgos, monitorear y evaluar las condiciones de mercado, entre otros.

SISTEMAS DE CONTROL

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., tal como establece la normativa, cuenta con diversos manuales para el funcionamiento y las operaciones de la SAFI y de los fondos.

Dentro de las políticas relevantes, se destacan:

- Manual de Organizaciones y Funciones
- Manual de Administración de Liquidez
- Manual de Administración de Riesgos y Análisis de Riesgos
- Manual de Normas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
- Manual de Implementación de controles y Monitoreo de controles
- Código de Ética y Normas Internas de Conducta
- Reglamentos Interno del Consejo de Administración y de los Comités de Apoyo (Cumplimiento PLAFT, Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, Disciplina, Nombramiento y Remuneraciones, Riesgo, Inversiones e Inversiones de Fondos no Financieros)

Por otra parte, la Administradora cuenta con el apoyo logístico de Banreservas para las plataformas tecnológicas. En específico, los servidores utilizados son proveídos por la infraestructura tecnológica de Banreservas.

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

SAFI Reservas cuenta con un Código de Ética y Normas Internas de Conducta con el fin de establecer las disposiciones que deben cumplir los colaboradores de la Administradora, a fin de crear conciencia al personal acerca del comportamiento ético que debe exhibir en su relación con clientes, directivos y otros colaboradores. Asimismo, las normas señaladas en este documento permiten dar prioridad a los intereses de los fondos de inversión y sus aportantes, ante conflictos de interés que pudieran presentarse entre los miembros de la Administradora.

Se define conflicto de interés como cualquier situación, a consecuencia de la cual una persona física o jurídica pueda obtener ventajas o beneficios, para sí o para terceros, y que afecte su independencia al momento de la toma de decisiones. Para prevenir los conflictos de interés y el uso de información privilegiada, se establece que:

- En ningún caso los colaboradores deben utilizar informaciones privilegiadas en su propio beneficio o de terceros.
- En ningún caso los colaboradores deben tener un trato parcializado con los clientes de la Administradora, ni otorgar privilegios a un cliente en desmedro de otro.
- Los colaboradores deben tratar con carácter de confidencialidad las informaciones técnicas, operacionales, de clientes internos y externos, miembros del Consejo de Administración o colaboradores, que le sean confiadas en el ejercicio de sus funciones.
- El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio debe establecer el régimen para el manejo de conflictos de interés en proporción a la prevalencia de los intereses de los clientes, su identidad y demás interesados.
- Los directivos deben fomentar entre los colaboradores de la empresa, que se abstengan de participar en los asuntos cuya competencia les esté atribuida cuando

consideren que pueda existir un conflicto de interés. Asimismo, deben comunicar los potenciales conflictos de interés a los clientes.

- Los directivos deben priorizar en todo momento los intereses del fondo, así como de los aportantes, sobre sus propios intereses y fomentar que los colaboradores exhiban esa misma conducta en cada una de las operaciones de negocios de la Administradora.

Por otro lado, la Administradora establece en su Código de Ética los criterios de transparencia y conducta que postulan los principios generales del mercado de valores y de manera especial, la normativa en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo.

Asimismo, señala que dentro de los valores que deben tener los participantes de SAFI Reservas son la honestidad, el compromiso y la lealtad.

Además, se consideran las siguientes normas conductuales:

- Respeto y apego a la normativa vigente de prevención del lavado de activos
- Integridad
- Confidencialidad
- No participar en Actividades Fraudulentas
- Precaución
- Imparcialidad
- Comunicación Oportuna

Además, la Administradora establece un régimen interno de sanciones y medidas disciplinarias por el incumplimiento de las normas establecidas en el Código de Ética y Normas Internas de Conducta.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de Conducta, entregan una adecuada guía para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos, junto con los valores definidos para los trabajadores de la Administradora.

PROPIEDAD

Grupo controlador con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero

La administradora es propiedad en un 99% por Tenedora Reservas, S.A. y en un 1% por Seguros Reservas, S. A.

Seguros Reservas es propiedad en su totalidad del Banco de Reservas, a través de Tenedora Reservas, la cual controla el 97,6% de las acciones y el 2,4% pertenece a otras entidades.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre del año 2024 los ingresos por comisiones aumentaron un 72,1% en comparación al cierre de 2023, alcanzando RD\$518 millones, esto producto del crecimiento de sus activos bajo administración. Por su parte, los gastos operacionales aumentaron 30,9%, debido a mayores gastos en sueldos, servicios contratados, entre otros. Complementariamente, los ingresos financieros aumentaron en un 34,9%. Con todo, la utilidad creció significativamente desde RD\$61,8 millones al cierre de 2023 a RD\$169,3 millones al cierre de 2024.

A mayo 2025 los ingresos por comisiones aumentaron un 44,2% en comparación a mayo 2024, alcanzando RD\$287 millones, mientras que los gastos operacionales aumentaron 22,6%. Con todo, la utilidad fue de RD\$116,7 millones, duplicando lo alcanzado a mayo de 2023 que llegaba a RD\$66,8 millones.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituyó una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante prenda constituida sobre valores de renta fija con una calificación de riesgo grado de inversión, a favor individual de cada uno de los fondos administrados.

AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR FINANCIERO

La Tenedora Reservas, es el vehículo de inversión del Banco de Reservas, que pertenece en un 100% al Estado Dominicano. Dentro de sus otras filiales se encuentran: Seguros Reservas, S.A.; Administradora de Fondos de Pensiones Reservas, S.A.; Reservas Inmobiliarias, S.A. y Subsidiaria; Inversiones & Reservas, S.A.; Fiduciaria Reservas, S.A.; Occidental Security Services, S.R.L.; e Inversiones FinanPrimas SB, S.A.S.

El Banco de Reservas está calificado en “AAA/perspectivas Estables” por Feller Rate. La calificación otorgada se sustenta en la solidez de su perfil crediticio, respaldado por un modelo de negocios sólido, rentabilidad alta, una calidad de activos sólida y estable, una estructura de fondeo consistente y niveles adecuados de liquidez, así como un respaldo patrimonial adecuado. Además, la calificación tiene en cuenta el soporte que el otorga el Estado Dominicano, dada su condición de banco estatal. El banco tiene una posición relevante en todos los segmentos que atiende. Al cierre de diciembre 2024 alcanzaba una cuota de mercado de colocaciones de un 31,0%.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo 2025 el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$52.465 millones (45,9% de crecimiento en relación con el cierre de mayo 2024). Por otra parte, su participación de mercado ha aumentado, pasando de 8,4% al cierre de diciembre de 2022 a 14,8% al cierre de mayo de 2025.

Actualmente, la administradora gestiona ocho fondos de inversión:

- Fondo Mutuo Corto Plazo Reservas Quisqueya es un fondo abierto que invierte mayormente en instrumentos de renta fija, de corto plazo, con una duración promedio ponderada menor o igual a 360 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de mayo 2025, gestionó un patrimonio de RD\$15.647 millones, representando un 29,9% del segmento de fondos abiertos money market en pesos. El Fondo está calificado en “AA-fa/M2” por Feller Rate.
- Fondo Mutuo Matrimonial Mediano Plazo Reservas El Bohío es un fondo abierto que invierte mayormente en instrumentos de renta fija, de mediano plazo, con una duración promedio ponderada de entre 361 y 1.080 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de mayo 2025, gestionó un patrimonio de RD\$2.323 millones, representando un 25,6% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo Mutuo Largo Plazo Reservas Larimar es un fondo abierto que invierte mayormente en instrumentos de renta fija, de largo plazo, con una duración promedio ponderada superior a 1.080 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de mayo 2025, gestionó un patrimonio de RD\$1.545 millones, representando un 17,0% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.

- Fondo Mutuo Largo Plazo Dólares Reservas Caoba es un fondo abierto que invierte mayormente en instrumentos de renta fija, con una duración promedio ponderada menor o igual a 365 días, orientado principalmente a la inversión en instrumentos denominados en dólares estadounidenses. Al cierre de mayo 2025, gestionó un patrimonio de US\$53,3 millones, representando un 28,6% del segmento de fondos abiertos money market en dólares. El Fondo está calificado en "A-fa/M2" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I es un fondo en pesos dominicanos orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. Al cierre de mayo 2025 gestionó un patrimonio de RD\$7.002 millones, representando un 54,2% del segmento de fondos inmobiliarios en pesos. El Fondo está calificado en "A-fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II es un fondo en pesos dominicanos orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. Al cierre de mayo 2025 gestionó un patrimonio de RD\$23,8 millones, representando un 0,2% del segmento de fondos inmobiliarios en pesos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I es un fondo orientado a invertir en valores representativos de deuda y/o capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, en valores de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos, y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado, que participen en cualquier sector económico a excepción del sector financiero, domiciliadas en República Dominicana. Al cierre de mayo 2025, gestionó un patrimonio de RD\$15.835 millones, representando un 13,1% del segmento de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. El Fondo está calificado en "BBB+fa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo en Dólares Reservas II es un fondo, orientado a invertir en valores representativos de deuda y/o capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, en valores de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos, y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado, que participen en cualquier sector económico a excepción del sector financiero, domiciliadas en República Dominicana. Al cierre de mayo 2025, gestionó un patrimonio de US\$116,9 millones, representando un 7,3% del segmento de fondos de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en "BBB+fa (N)" por Feller Rate.

	27-Ene-23	27-Jul-23	31-Ene-24	29-Jul-24	27-Ene-25	21-Jul-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBB+fa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Dic. 2023	Dic. 2024	May. 2025
Efectivo y Equivalente	163.600	116.632	511.278
Inversiones	9.028.275	12.247.859	14.201.804
Otros Activos	312.089	964.290	1.322.958
Total Activos	9.503.964	13.328.781	16.036.041
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	51.097	212.683	203.944
Total Pasivos	51.097	212.683	203.944
Patrimonio	9.452.567	13.116.098	15.832.096
Ingresos	518.399	518.399	671.985
Gastos	77.769	77.769	115.039
Utilidad (pérdida) Neta	440.630	440.630	556.946
Endeudamiento Global*	0,5%	1,6%	1,3%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	95,0%	91,9%	88,6%
Utilidad sobre Inversiones**	9,8%	4,1%	10,1%
Utilidad sobre Ingresos	85,0%	85,0%	82,9%

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

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

— NOMENCLATURA

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

— CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Peñailillo – 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.