

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Reservas I

(PRIMER PERIODO DE OPERACIONES)

**Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2022

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Índice
Al 31 de diciembre de 2022

	Página(s)
Informe de los Auditores Independientes	2-6
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera	7
Estado de Resultados	8
Estado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros.....	11-29

Informe de los Auditores Independientes

A los Aportantes del

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, así como las notas explicativas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**, al 31 de diciembre de 2022, así como el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*” de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de acuerdo con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos, que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración y de los responsables del Gobierno del Fondo por los estados financieros

La Administración del Fondo es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según aplique, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la empresa o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del Gobierno del Fondo son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

GUZMAN TAPIA PKF

Asuntos Claves de la auditoría

Los asuntos claves de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión sobre estos asuntos. Hemos determinado que, para el periodo finalizado al 31 de diciembre del 2022, la empresa posee los siguientes asuntos claves importantes a considerar.

Estimación del valor razonable de las Inversión en instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados.

Asunto clave de Auditoría	Como fue tratado en la auditoría
<p>La Inversión en instrumentos a valor razonable con cambios en resultados representan menos del 1% del total de activos del Fondo, al 31 de diciembre de 2022.</p> <p>La estimación del valor razonable de las propiedades de inversión es relevante para los estados financieros debido a que su determinación involucra el uso de juicios significativos y a que los efectos de calcular las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable afectan el resultado del Fondo. Esto implica el uso de juicios significativos sobre las diferentes variables financieras y no financieras que son utilizadas en la determinación del valor razonable y que, en efecto, impactan el valor razonable de las propiedades de inversión a una fecha determinada y en los resultados del periodo.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría más relevantes en relación con la estimación del valor razonable de las Inversiones en instrumentos a valor razonable con cambios en resultados y su correspondiente contabilización, incluyeron lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de la metodología, insumos y supuestos usados por el Fondo en la determinación de los valores razonables.• Observación de que la metodología utilizada en la determinación del valor razonable sea una de las metodologías establecidas por las Normas Internacionales de Información Financiera.• Realizamos el recalcule de la valuación de cada uno de las inversiones en instrumentos a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2022, considerando los precios transados en el mercado y confirmados por la proveedora de precios independiente a esta fecha.• Comparamos los montos resultantes de nuestra evaluación del valor razonable con los montos reconocidos en los resultados y con el valor en libros de las propiedades de inversión.

GUZMAN TAPIA PKF

Asuntos de énfasis

La administración del Fondo es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en la memoria anual, incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría. Se espera que la información en la memoria anual esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o si, de algún modo, parece contener un error material.

Cuando leamos el contenido de la memoria anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estaremos obligados a informar de este hecho a los encargados de la administración del Fondo.

Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad a las NIA's, siempre detecte una incorrección importante cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influya en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, ejercemos juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional en la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de error material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude, es más alto que de aquel resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisión intencional, tergiversaciones o el pasar por alto los controles internos.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión de la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos la adecuación y razonabilidad de las políticas contables usadas por la gerencia para realizar las estimaciones contables y revelaciones relacionadas.

GUZMAN TAPIA PKF

- Evaluamos la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de una manera que logren una presentación razonable.
- Concluimos sobre el uso apropiado de la utilización por la administración de la base contable del principio de negocio en marcha y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en el estado financiero o, si tales revelaciones son inadecuadas, para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de nuestro auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden hacer que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.
- Nos comunicamos con la gerencia en relación, entre otras cosas, con el alcance y el cronograma de la auditoría.

El socio de auditoría que origina este informe de auditoría independiente es el Lic. Héctor Guzmán Desangles.

No. de registro en el ICPARD
12917

GUZMAN TAPIA PKF

16 de marzo del 2023
Santo Domingo, D. N., República Dominicana



Calle 14 No. 3-A, Urb. Fernández Apartado Postal 10-2, Santo Domingo, Rep. Dom
Email: info@guzmantapiapkf.com.do • Telf.: (809) 540-6668 • (809) 567-2946 • Fax.: (809) 547-2708

“PKF GUZMAN TAPIA es una firma miembro de PKF International Limited, una red de firmas legalmente independientes y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones u omisiones de cualquier miembro individual o firma corresponsal o firmas”

“PKF GUZMAN TAPIA is a member firm of the PKF International Limited network of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions on the part of any other individual member firm or firms

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Estado de Situación Financiera
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

	Notas	<u>2022</u>
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7 y 15	96,868,577
Arrendamientos por cobrar	6.2 y 15	36,598,152
Inversiones en valores	9 y 15.2	2,993,935
Gastos pagados por anticipados		4,143,831
		<hr/>
		140,604,495
Propiedades de inversión	6.5 10 y 15	4,790,190,452
		<hr/>
Total activos		4,930,794,947
Pasivos y Patrimonio de Accionistas		
Pasivos corrientes:		
Comisiones por pagar a la Administradora	6.3, 8,11	4,079,333
Cuentas por pagar	12	1,681,273,658
Acumulaciones por pagar		5,821,041
Total pasivos		<hr/>
		1,691,174,032
Participaciones patrimonios autónomos :	13	
Activos netos atribuibles a aportantes del fondo		<hr/>
		3,239,620,915
Total participaciones patrimonios autónomos		<hr/>
		3,239,620,915
Total pasivos y participaciones patrimonios autónomos		<hr/>
		4,930,794,947

Las Notas en las páginas 11 a la 29, son parte integral de estos estados financieros separados.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Estado de Resultados
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados el 31 de diciembre de 2022

	Notas	<u>2022</u>
Ingresos :		
Ingresos netos provenientes de ganancia en tasación de bienes de inversiones	10	206,323,080
Ingresos por pronto pago		213,260
Ganancia en cambio de disponibilidad		164,624
Ingresos por arrendamientos	10, 6.2	43,818,656
Otros ingresos financieros	7	16,811,713
		<u>267,331,333</u>
Gastos de operaciones		
Comisión por administración	6.3 y 8	17,125,949
Otros gastos operativos		5,926,889
Generales y administrativos		18,028,080
Total Gastos		<u>41,080,918</u>
Resultados integral		<u>226,250,415</u>

Las notas en las páginas 11 a la 29 son parte integral de estos estados financieros separados.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Estado de Cambios en Activos Neto de los aportantes del Fondo
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados el 31 de diciembre de 2022

	Nota	2022
Balances inicial		
Aportes recibidos	6.6 y 13	3,013,370,500
Resultado integral		<u>226,250,415</u>
Total contribuciones y redenciones de los aportantes del fondo – saldo final		<u>3,239,620,915</u>

Las Notas en las páginas 11 a la 29 son parte integral de estos estados financieros separados.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Estado de Flujos de Efectivo
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados el 31 de diciembre de 2022

	Notas	<u>2022</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Beneficios netos		226,250,415
Ajustes por:		
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cambios en:		
Arrendamiento por cobrar		(36,598,152)
Inversiones en valores	9	(2,993,935)
Gastos pagados por anticipados		(4,143,831)
Comisiones por pagar – Administración de fondos	8,11	4,079,333
Cuentas y acumulaciones por pagar	12	1,687,094,699
Efectivo provisto en las actividades de operación		<u>1,873,688,529</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades	10	<u>(4,790,190,452)</u>
Efectivo neto usado en las actividades		<u>(4,790,190,452)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Aportes recibidos	13	<u>3,013,370,500</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>3,013,370,500</u>
Aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo		96,868,577
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		--
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>96,868,577</u></u>

Las Notas en las páginas 11 a la 29, son parte integral de estos estados financieros separados.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

1. Entidad que informa

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (el Fondo) fue constituido el 11 de octubre de 2021, de conformidad con las leyes de la República Dominicana, e inició sus operaciones el 8 de abril de 2022. El Fondo está registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores y Productos núm. SIVFIA-060, según la Séptima Resolución del Consejo Nacional de Valores, emitida el 24 de noviembre de 2021; es un patrimonio independiente y distinto del patrimonio de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A. y de los demás fondos que esta administra. El periodo presentado al 31 de diciembre 2022 es su primer año de operaciones.

El objetivo principal del Fondo consiste en generar ingresos recurrentes a corto plazo a través de alquiler, venta y contratos de bienes inmuebles destinados a cualquier uso, generar plusvalías a mediano y largo plazo mediante la venta de los referidos bienes inmuebles, gestionar de manera eficiente la liquidez del Fondo, diversificar el portafolio con la adquisición de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores y 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 y con una calificación de bajo riesgo relativo o riesgo soberano, según los límites de la política de inversiones establecida en el Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo.

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.

Sus ingresos provienen sustancialmente, del arrendamiento de las propiedades de inversión y de los intereses generados por las inversiones que realiza en instrumentos financieros, acorde a la política de inversiones de la administradora del Fondo.

El fondo tiene su domicilio en la Av. Winston Churchill, esq. Víctor Garrido Puello, Torre Empresarial HYLSA Tercer Nivel, Local 302, Evaristo Morales, Santo Domingo, República Dominicana.

La emisión de los estados financieros fue autorizada por la gerencia del Fondo en fecha 13 de abril del 2023. La aprobación final de dichos estados financieros separados debe ser efectuada por la Asamblea de Aportantes.

2 Bases de contabilidad

Los estados financieros separados que se acompañan han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Un resumen de las políticas contables del Fondo se describe en la nota 7.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros separados están presentados en pesos dominicanos (RD\$), que es la moneda funcional del fondo.

4 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros separados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que los administradores realicen juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente, las revisiones de las estimaciones se reconocen prospectivamente.

Arrendamientos

El Fondo determina el plazo del arrendamiento como término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

Como arrendador, el Fondo celebra acuerdos de arrendamiento que contienen opciones para rescindir o extender el arrendamiento. Estas opciones son generalmente ejercitables después de un período inicial de uno a dos años. En la fecha de inicio, el Fondo determina si el arrendamiento es razonablemente seguro de extender el plazo del arrendamiento o no rescindir el arrendamiento. Para realizar este análisis, el Fondo toma en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos del mercado, cualquier diferencia significativa de realizadas por el arrendamiento en la propiedad, costos relacionados con la terminación del arrendamiento e importancia del activo subyacente para las operaciones del arrendatario. En muchos casos, el Fondo no identifica evidencia suficiente para cumplir con el nivel requerido de certeza.

Clasificación de las propiedades arrendadas – el Fondo como arrendador

El Fondo ha celebrado arrendamientos de propiedades comerciales en su cartera de propiedades de inversión. El Fondo ha determinado en base a una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, como el plazo del arrendamiento, que no constituye una parte importante de la vida económica de la propiedad comercial y el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, que no presentan sustancialmente todo al valor razonable de la propiedad comercial, que retiene todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de esta inversión y representa los contratos como arrendamientos operativos.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

Incertidumbres de estimación y supuestos

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en el año que terminará el 31 de diciembre de 2022, se presenta en la nota 15 - Instrumentos financieros - valores razonables y administración de riesgos - medición de la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los instrumentos financieros a costo amortizado: supuestos claves para determinar la tasa de pérdida promedio ponderada.

Medición de los valores razonables

El Fondo tiene establecido un marco general de control con respecto a la medición de los valores razonables. El Fondo tiene la responsabilidad general de supervisar todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores de Nivel 3.

Si se utiliza información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios para medir los valores razonables, la gerencia financiera evalúa la evidencia obtenida de terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable, dentro del que se deberían clasificar esas valorizaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fondo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

Las informaciones sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables, se incluyen en la nota 15 instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos; determinación del valor razonable de los instrumentos financieros.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

La NIIF 9 conserva en gran medida los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

Deterioro del valor de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 por un modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato, y las inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio. Bajo la NIIF 9, las pérdidas por deterioro se reconocen más temprano que bajo la NIC 39.

Para los activos en el ámbito del modelo de deterioro de la NIIF 9, generalmente se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. La Compañía ha determinado que la aplicación de los requisitos de deterioro de la NIIF 9 al 31 de diciembre del 2022, no da lugar a una provisión adicional para deterioro de los instrumentos financieros activos.

5 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las inversiones en instrumentos de deuda corporativa y las inversiones en propiedades de inversión, las cuales han sido medidas a valor razonable con cambios en resultados a las fechas de reporte.

6 Políticas contables significativas

El Fondo ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros separados.

6.1 Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional del Fondo a los tipos de cambio en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio en la fecha de presentación. Los activos y pasivos no monetarios que se miden al valor razonable en una moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio cuando se determinó el valor razonable. Los elementos no monetarios que se miden en función del costo histórico en una moneda extranjera, se convierten al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción. Las diferencias por moneda extranjera se reconocen generalmente en resultados.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

6.2 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Fondo y que los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad.

Sus ingresos provienen sustancialmente, del arrendamiento de las propiedades de inversión y de los intereses generados por las inversiones que realiza en instrumentos financieros, acorde a la política de inversiones de la administradora del Fondo.

6.2.1 Ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo

Los ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo comprenden los intereses generados por el efectivo y equivalentes de efectivo y sobre las inversiones en valores. Estos ingresos son reconocidos en los estados de resultados usando el método de interés efectivo. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o pagar a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, un período más corto para el importe en libros del instrumento financiero en el reconocimiento inicial.

Al calcular la tasa de intereses efectiva, el Fondo estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las pérdidas crediticias futuras.

El interés cobrado o por cobrar se reconoce en los estados de resultados como ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo provenientes de instrumentos financieros.

6.3 Gastos por comisiones

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados a medida que se presentan los servicios relacionados. Los gastos por comisiones a los que está sujeto el Fondo, corresponden a la comisión de administración ascendentes al 1 % anual sobre la base del activo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo y pagadera mensualmente, según la proporción devengada.

6.4 Impuestos

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR), por considerarse un vehículo neutro fiscalmente, acorde a lo indicado en la Norma General núm. 05-2013 de la Dirección General de Impuestos Internos. Sin embargo, el Fondo debe realizar su Declaración Jurada Anual del Impuesto Sobre la Renta (IR2), a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

6.5 Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición, mas aquellos otros costos asociados con la transacción. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo se reconocen como gastos en el año en que incurren.

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable, el cual refleja las condiciones del mercado del activo a las fechas de los estados de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del año en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales, al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del año en que ocurren.

6.5.1 Reconocimiento y medición inicial

Los instrumentos de deuda emitidos inicialmente, se reconocen cuando se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero, a menos que sea una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

6.5.2 Clasificación

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medidos a: costo amortizado al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de deuda, al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión de patrimonio, o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fondo cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso, todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocio.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las condiciones siguientes y no está medido al valor razonable con cambios en resultados:

- ♦ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales.
- ♦ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.
- ♦ Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las condiciones siguientes y no está designado al valor razonable con cambios en resultados:
 - ♦ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.
 - ♦ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.
- ♦ Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:
 - ♦ El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros.
 - ♦ Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantiene para negociar, el Fondo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio: política aplicable

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera, debido a que esto refleja la manera en que se gestiona el negocio y en el que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- ♦ Las políticas y objetivos establecidos para la cartera y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- ♦ Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y se informa a la administración del Fondo.
- ♦ Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo y cómo se gestionan esos riesgos.
- ♦ Cómo se retribuye a los gestores del negocio, por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos.
- ♦ La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad futura de ventas.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o se administran, y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses

Para los fines de esta evaluación, el principal se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El interés se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito asociado con el monto principal pendiente durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos, por ejemplo; el riesgo de liquidez y los costos administrativos, así como también un margen de beneficio.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de capital e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que podría cambiar el calendario o el monto de flujos de

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

efectivo contractuales de manera que no cumplirían con esta condición. Al hacer esta evaluación el Fondo considera:

- ♦ Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- ♦ Términos que podrían ajustar la tasa del cupón contractual, incluyendo las características de tasa variable.
- ♦ Características de pago anticipado y prórroga.
- ♦ Términos que limitan el derecho del Fondo a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos, por ejemplo: características sin recursos.

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los resultados.

Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro, se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses es calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda y el deterioro se reconoce en resultados. Cualquier otra ganancia o pérdida neta en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifica en resultados. Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no mantiene este tipo de instrumentos financieros.

6.5.3 Baja en cuentas

Activos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad, y no retiene el control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fondo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada, incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos, se reconoce en resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, solamente cuando el Fondo tiene un derecho que puede ejercer legalmente para compensar los importes y tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

6.6 Patrimonio

6.6.1 Cuotas de participación

Las cuotas de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas cuotas de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

6.6.2 Reconocimiento de los dividendos

Las distribuciones de los dividendos son reconocidas como un pasivo en sus estados financieros en el periodo que son aprobados por el Comité de Inversiones del Fondo. Según el reglamento interno del Fondo, el Comité de Inversiones debe evaluar si existen condiciones de liquidez para aprobar la distribución de dividendos entre los participantes.

6.6.3 Distribución de los dividendos

En el caso que el Fondo obtenga beneficios, los mismos serán distribuidos parcial o totalmente, tomando en cuenta la composición y procedencia de los mismo, y el impacto de dicha distribución sobre el patrimonio del Fondo. Estas distribuciones podrán realizarse al cierre de cada trimestre.

Los dividendos serán distribuidos entre los aportantes registrados en CEVALDOM como tenedores reales de las cuotas de participación del Fondo.

6.7 Deterioro del valor

6.7.1 Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por activos financieros medidos al costo amortizado e inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

El Fondo mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses:

- ♦ Instrumentos de deuda que se determinan que tienen un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.
- ♦ Otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato, siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo considera información razonable y confiable, que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

experiencia histórica del Fondo y la evaluación crediticia informada, incluida la información prospectiva.

El Fondo asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

El Fondo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- ♦ No es probable que el prestatario pague sus obligaciones de crédito en su totalidad, sin un recurso de acciones, tales como ejecutar una garantía (si existe alguna).

- ♦ El activo financiero tiene una mora de 30 días o más.

El Fondo considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo, cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de 12 meses después de la fecha de presentación, o un período más corto si la vida útil esperada del instrumento es inferior a 12 meses.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el cual el Fondo está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación ponderada de probabilidad de pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo adeudado, es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fondo espera recibir.

Las pérdidas crediticias esperadas se descuentan a la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros contabilizados al costo amortizado y los valores de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las evidencias de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluyen los siguientes datos observables:

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

- ♦ Dificultades financieras significativas del emisor o prestatario.
- ♦ Un incumplimiento de contrato, como un incumplimiento de pago o con más de 90 días de vencimiento.
- ♦ La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fondo en términos que esta no consideraría de otra manera.
- ♦ Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra u otra reorganización financiera.
- ♦ La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

La corrección de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deduce del importe en libros bruto de los activos.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fondo no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte del mismo. Para los clientes individuales, el Fondo tiene una política de castigar el valor en libros brutos cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 120 días basado en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. El Fondo no espera que exista una recuperación significativa del importe cancelado. Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para cumplir con los procedimientos del Fondo para la recuperación de los montos adeudados.

6.8 Provisiones

Se reconoce una provisión si, como resultado de un suceso pasado, el Fondo tiene una obligación presente, legal o implícita de la que puede hacerse un estimado fiable y es probable que para cancelarla requiera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

6.9 Medición del valor razonable

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo, o se pagaría por la transferencia de un pasivo en la fecha de medición en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal o, en su ausencia, el mercado más ventajoso al que tiene acceso el Fondo en esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

Algunas políticas de contabilidad y revelaciones contables en los estados financieros del Fondo requieren la medición de valores razonables de los activos y pasivos financieros.

Varias políticas de contabilidad y revelaciones en los estados financieros del Fondo, requieren la medición de valores razonables, tanto para activos financieros y no financieros como para pasivos.

Los instrumentos financieros a corto plazo, tanto activos como pasivos, son valorizados con base en su valor en libros según están reflejados en los estados de situación financiera del Fondo. Para estos instrumentos financieros, el valor en libros es similar al valor en el mercado debido al período de tiempo relativamente corto entre el origen de los instrumentos y su realización.

El Fondo utiliza los servicios de una proveedora de precios para la determinación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de deuda. Dicha proveedora considera las informaciones disponibles en el mercado, tomando como referencia los precios de transacciones recientes y, cuando no existe dicha información, considera los últimos precios conocidos para instrumentos similares. Cuando la proveedora determina que no existen transacciones suficientes para asignar el valor razonable, utiliza técnicas de valor presente.

La técnica de valor presente descuenta los flujos de efectivo de los cupones y el principal o valor facial, utilizando una curva de tasas de rendimiento o "yield" promedio ponderado del último día de transacción en el mercado del mismo título o de un título con características similares, en términos de tasa nominal, emisor y fecha de vencimiento), obtenidos de la información publicada por la Bolsa de Valores de la República Dominicana, los emisores, la Superintendencia de Valores y el Depósito Centralizado de Valores. Dichas informaciones permanecen hasta la próxima cotización disponible.

Este proceso asegura como mínimo, que los precios aplicados pueden ser verificados y comprobados de manera independiente. Basado en esto, la Administración del Fondo lo clasifica en nivel 2.

Para el descuento de los flujos de efectivo de cada instrumento, se utiliza el método de interpolación lineal para estimar la tasa de descuento a ser aplicada en cada fecha de materialización de los flujos, con base en la curva de rendimiento construida y que se comenta en el párrafo anterior.

6.10 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen todo el efectivo y las inversiones temporales en efectivo con vencimiento de hasta tres meses o menos al momento de su adquisición.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

7 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle del efectivo y equivalente de efectivo, es como sigue:

	<u>2022</u>
Cuentas de corrientes y de ahorro:	
Denominadas en pesos dominicanos	3,219,397
Certificado financiero (deposito a la vista):	
Denominadas en pesos dominicanos (a) (c)	51,455,772
Cuotas de Fondos de inversión:	
Denominadas en pesos dominicanos (b) (c)	42,193,408
	<u>96,868,577</u>

- (a) Corresponden a inversiones en certificados financieros con vencimientos de tres meses o menos en instituciones financieras locales. Al 31 de diciembre 2022, estas inversiones generan intereses de 13.15 % (Banco Santa Cruz).
- (b) Corresponden a cuotas en fondo de inversión variable (tres meses o menos) en instituciones financieras locales. Al 31 de diciembre 2022, estas inversiones generan intereses de interés variado oscila entre los 4.47% y 8.6%.
- (c) Al 31 de diciembre de 2022, los intereses generados, que ascendió a RD\$ 16,811,713, son presentados como parte de los ingresos por intereses calculados usando el método de interés efectivo en los estados de resultados que se acompañan.

8 Balances y transacciones entre relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene cuentas por pagar a Sociedad Administradora de Fondo de Inversión Reservas, S. A. por RD\$4,079,333, correspondientes a comisión por administración.

Transacciones:

El Fondo paga a Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, una comisión por administración ascendente a 1 % de los activos diarios del Fondo, según el prospecto de colocación del mismo. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$ 17,125,949, los cuales se presentan como comisión por administración en el estado de resultados de ese año que se acompaña.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

9 Inversiones en valores

Corresponde a inversiones en certificado financiero por un monto de RD\$2,993,935, con el Banco Santa Cruz, a un plazo de 12 % anual, con vencimiento original mayor a tres meses y menor a un año mantenidos en las principales instituciones financieras del país.

10 Propiedades de Inversiones

Corresponde a inversiones en bienes inmuebles para fines de arrendamientos, adquiridos con vocación comercial ubicados en la ciudad de Santo Domingo. Estos inmuebles están arrendados bajo contratos de arrendamientos operativos. Resumen a continuación:

	<u>2022</u>
Saldo al inicio	
Adiciones	4,747,580,684
Construcción y mejoras	42,609,768
Saldo al final	<u>4,790,190,452</u>

Las ganancias por revaluación basado en tasaciones realizadas a los inmuebles, ascienden a RD\$ 269,057,042. De este monto, se capitalizó RD\$ 62,733,962 y se llevó al resultado la ganancia por tasación de bienes el monto de RD\$ 206,323,079, al 31 de diciembre del 2022.

	<u>2022</u>
Edificio Corporativo Vista 311	1,562,592,000
Edificio Los Prados	107,030,000
UNIBE - Inmuebles	2,868,208,684
Nave Industrial – EDESUR	209,750,000
	<u>4,747,580,684</u>

Al 31 de diciembre del 2022, el fondo generó ingresos por un monto de RD\$ 43,818,656 presentados en el estado de resultado.

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por tasadores externos independientes, con capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración. Los peritos independientemente proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo, que se hará anualmente.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

11 Cuentas por pagar

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	<u>2022</u>
Comisión por administración (nota 8)	4,079,333

12 Otros pasivos y Acumulaciones por pagar

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	<u>2022</u>
Cuentas por pagar – Inmuebles	1,677,465,844
Depósitos por pagar	2,957,460
Proveedores por pagar	366,250
Otra cuentas por pagar	484,104
	<u>1,681,273,658</u>

13 Activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo

13.1 Aportes de cuotas de participación

Las cuotas de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas cuotas de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

La colación primaria de las cuotas de participación del Fondo se realizará mediante el mecanismo de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD) y los inversionistas podrán acceder, través del intermediario de valores autorizados por la Superintendencia y contratado como Agente Colocador.

Durante el período terminado al 31 de diciembre 2022, se emitieron 298,595 cuotas de participación con un valor nominal de RD\$10,000 y RD\$10,248 para un total de RD\$3,013,370,500.

13.2 Redenciones de cuotas de participación

Al ser un fondo cerrado, los cuota-habientes no podrá redimir sus cuotas de participación y de manera anticipada, sino que deberá esperar hasta su vencimiento, o bien acceder al Mercado Secundario para venderlas, acudiendo a cualquier Intermediario de valores autorizado e inscrito en la BVRD a registrar su oferta de venta en la BVRD utilizando para la negociación el sistema de la BVRD.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

13.3 Dividendos

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre del 2022, no se han declarado dividendos.

14 Compromiso y contingencias

Compromisos

El Fondo paga a la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S. A. una comisión por administración ascendente al 1 % anual sobre el total de activo diario del Fondo. Esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, es pagadera mensualmente, según la proporción devengada.

Contingencias

Al 31 de diciembre de diciembre del 2022, el Fondo, de acuerdo las informaciones indicadas por los abogados del Fondo, no tienen conocimiento de asuntos relacionados con ningún tipo de litigios pendientes, demandas o posibles violaciones de leyes o regulaciones.

15 Instrumentos financieros: valores razonables y administración de riesgos

15.1 Clasificaciones contables y valores razonables

Los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, los cuales incluyen sus niveles en la jerarquía del valor razonable junto con los importes en libros en los estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2022, son como sigue:

2022	Importe en libros				Valor razonable			
	Valor razonable con cambios en resultados	Instrumentos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable - inversiones de valores e inversión en propiedades con cambios en resultados	<u>4,793,184,387</u>	-	-	<u>44,793,184,387</u>	-	-	<u>4,793,184,387</u>	<u>4,793,184,387</u>
Activos financieros no medidos a valor razonable:								
Efectivo y equivalentes de efectivo	--	<u>96,868,577</u>	-	<u>96,868,577</u>	--	--	<u>96,868,577</u>	<u>96,868,577</u>
Cuentas por cobrar	--	<u>36,598,152</u>	-	<u>36,598,152</u>	--	-	<u>36,598,152</u>	<u>36,598,152</u>
	-	<u>133,466,729</u>	-	<u>133,466,729</u>	--	-	<u>133,466,729</u>	<u>133,466,729</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable								
cuentas por pagar	-	-	<u>1,691,174,032</u>	<u>1,691,174,032</u>	-	-	<u>1,691,174,032</u>	<u>1,691,174,032</u>

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en los estados financieros para el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, fue el Nivel 3, el cual se basó en los flujos de efectivo y resultaron similares a los importes en libros debido al corto período en que los instrumentos financieros son cobrados y pagados.

El nivel en la jerarquía para determinar el valor razonable revelado en los estados financieros para las inversiones en instrumentos inversión y propiedades de inversión, con cambios en resultados, fue el Nivel 3, el cual se basó en la comparación de mercado mediante la cual el valor razonable se estima considerando precios cotizados actuales o recientes para instrumentos idénticos en el mercado.

15.2 Riesgo de crédito

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fondo si un cliente o una contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales. Los importes en libros de los activos financieros que representan la máxima exposición al riesgo de crédito, al 31 de diciembre de 2022, son como sigue:

	<u>2022</u>
Instrumentos a tasa fija:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	96,868,577
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	2,993,935
Inversiones en propiedad a valor razonable con cambios en resultados	4,790,190,452
	<u>4,890,052,964</u>

En la aplicación de la NIIF 9, al 31 de diciembre del 2022, el Fondo no reconoció pérdida por deterioro de los instrumentos financieros activos, debido a que los efectos son inmateriales.

La política del Fondo con respecto al riesgo crediticio es minimizar su exposición a contrapartes con un riesgo de incumplimiento más alto, al tratar solo con las contrapartes que cumplen con los estándares de crédito establecidos en las políticas del Fondo.

El riesgo de crédito es supervisado mensualmente por el comité de inversiones de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes. Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con la política de inversión o los lineamientos del Fondo, entonces el comité de inversiones está obligado a reequilibrar la cartera.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El deterioro del efectivo y equivalentes de efectivo han sido medidos sobre la base de la pérdida crediticia esperada de 12 meses y refleja los vencimientos de corto plazo de las exposiciones. El Fondo considera que su efectivo y equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes, consecuentemente no reconoció en sus estados financieros la pérdida crediticia esperada por considerarse inmaterial.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Notas a los Estados Financieros
Valores en Pesos Dominicanos
Años Terminados al 31 de diciembre de 2022

15.3 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme a sus vencimientos. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fondo. En la actualidad, las operaciones del Fondo están siendo financiadas directamente por las contribuciones de los aportantes del Fondo.

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022:

	<u>Valor en</u> <u>Libro</u>	<u>Flujo de</u> <u>efectivo</u> <u>contractuales</u>	<u>Seis meses o</u> <u>menos</u>
2022			
<i>Pasivos</i>	1,691,174,032	(1,691,174,032)	(1,691,174,032)

15.4 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio, tasas de interés o precios en las cuotas de participación, afecten los ingresos del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y, al mismo tiempo, optimizar la rentabilidad.

El riesgo de mercado es administrado diariamente por la Administradora del Fondo de acuerdo a las políticas y procedimientos vigentes.

15.5 Exposición al riesgo de tasa de interés

A la fecha del informe, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses, es como sigue:

	<u>2022</u>
Instrumentos a tasa fija:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	96,868,577
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	2,993,935
Inversiones en propiedad a valor razonable con cambios en resultados	4,790,190,452
	<u>4,890,052,964</u>

16 Hechos posteriores después del periodo sobre el que se informa

Pagos de dividendos

A los veinte (20) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), el Comité de Inversiones de Fondos No Financieros de la Administradora, aprueba la repartición de dividendos por un monto de RD\$19,408,675.00 equivalentes a RD\$65 pesos por cuota y da por conocido la información financiera presentada que respalda esta decisión.