

Santo Domingo, D.N.
02 de agosto de 2022

GAF-0537

Señor

Gabriel Castro

Superintendente del Mercado de Valores

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana

Ave. Cesar Nicolás Penson no. 66, Gazcue, Santo Domingo, R.D.

Atención: Sra. Olga Nivar Dirección de Oferta Pública.

Referencia: Hecho relevante Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes Fondo SIVFIC-060.

Distinguido Señores:

Luego de saludarles, la sociedad ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN RESERVAS, S. A. (AFI RESERVAS), inscrita en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVAF-013, en cumplimiento las disposiciones del Art. 12 de la Norma R-CNV-2015-33-MV sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación de Mercado), tiene a bien informar como Hecho Relevante a esta Superintendencia, al Mercado de Valores y al público en general, la emisión del Informe Trimestral del Representante Común de Aportantes para el período abril - junio 2022, correspondiente al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-060. Las citadas publicaciones pueden ser visualizadas a través de nuestra página web: www.afireservas.com

Sin más por el momento,

Se despide, sin más por el momento,

Cordialmente,

Lic. Maria Simó

Gerente Administrador de Fondos No Financieros



INFORME TRIMESTRAL

Período: Abril – Junio 2022



Representante Común de Aportantes

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



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

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I

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

Dirección:

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

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

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



Documento firmado digitalmente por:
Maria Alejandra Simo Molina (02/08/2022 16:59 AST)

SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I

Informe junio 2022

1 de agosto 2022

CONTENIDO

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta.	5
b) Valor actualizado de las tasaciones y valoraciones de los bienes muebles e inmuebles y las medidas adoptadas por el representante para la comprobación.....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.....	7
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes y que la misma sea veraz, suficiente y oportuna conforme a lo requerido en la normativa..	7
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión;	7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión conforme a las disposiciones establecidas en el reglamento interno y normativas del mercado;.....	8
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	8
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno (Objetivos y Límites de Inversión del Fondo).....	8
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión.	9
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto.	10
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	10
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia conforme a lo establecido en la normativa.....	10
La Sociedad Administradora ha cumplido con sus obligaciones de remisión de información periódica correspondiente al fondo en cuestión, de acuerdo con lo que establece la normativa vigente.	10
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	13
o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).	13
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.	13
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.....	14
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que	



SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Informe junio 2022
1 de agosto 2022

corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros)..... 14

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad administradora a las disposiciones de la Ley, el Reglamento y las normas que le sean aplicables en relación al fondo de inversión..... 14

t) Cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios, el reglamento interno del fondo y las disposiciones legales vigentes, asimismo cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión. 14

u) Otros. 15



INFORME

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

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

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

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



SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Informe **junio 2022**
1 de agosto 2022

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

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

Pudimos constatar que la **Emisión Única** del programa de emisiones **de Seiscientos mil (600,000) Cuotas de Participación** a un valor nominal de **Diez Mil pesos dominicanos (RD\$10,000.00)** cada una, por un valor total de hasta **RD\$6,000,000,000.00 (Seis Mil Millones de Pesos Dominicanos con 00/100)** del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**, está compuesto por tramos con el Número de Registro #SIVFIC-060 en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Rep. Dom. Esta fue aprobada por la Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha 24 de noviembre de 2021.

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

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



SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Informe junio 2022
1 de agosto 2022

Activos no financieros:

Según la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV y la sección 5.1 del Reglamento Interno del Fondo, la Administradora realizará como mínimo dos (2) tasaciones previas a la compra y/o venta de los bienes inmuebles, conforme a la Norma Internacional de Contabilidad para la determinación de su valor razonable.

A continuación, fueron tasados los inmuebles que forman parte del Fondo, cumpliendo así con lo establecido en el párrafo anterior:

Inmueble	Tasación	Fecha Actualización
Edificación Comercial de Tres Niveles Sector Los Prados	RD\$99,825,000.00	27/11/2021
Torre Corporativa Vista 311	RD\$1,479,661,605.44	5/04/2022

En Fecha 11 de Abril de 2022 el fondo incorporó en su portafolio un Edificio Corporativo con un área de construcción de 6,293 metros, ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional. El mismo se adquirió a través del contrato de compra-venta firmado el día 11 de Abril de 2022. Dicha transacción fue realizada con una entidad no vinculada a la sociedad administradora.

En Fecha 12 de Abril de 2022 el fondo incorporó en su portafolio un Edificio de tres pisos con un área de construcción de 1,123 metros, ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional. El mismo se adquirió a través del contrato de compra-venta firmado el día 12 de Abril de 2022. Dicha transacción fue realizada con una entidad no vinculada a la sociedad administradora.



SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Informe junio 2022
1 de agosto 2022

A la fecha del presente informe, los inmuebles propiedad del Fondo son los que se establecen a continuación.

Inmuebles	Adquisición		Tasador 1	Tasación 1	Tasador 2	Tasación 2
	Valor	Fecha				
Edificación Comercial Los Prados	RD\$93,900,000	12/04/2022	Ing. Maria A. Taveras P.	RD\$99,825,000.00	Ingasa Ingenieria Avanzada SRL	RD\$93,903,600.00
	RD\$1,440,657,798	11/04/2022				
Torre Corporativa Vista 311	RD\$1,440,657,798	11/04/2022	Dumar Inmobiliaria, S.R.L.	RD\$1,557,424,500.00	Tasesores	RD\$1,479,661,605.44

La Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión, R-CNV-2017-35-MV establece que el valor de compra del bien no puede ser mayor al menor valor de los consignados en las dos (2) tasaciones, previas a la adquisición, más los honorarios por los servicios legales, los impuestos y costos registrales por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de compra.

Pudimos comprobar el cumplimiento de esta obligación establecida en el Reglamento Interno del Fondo.

- c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el reglamento interno del fondo de inversión, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno de la sociedad administradora.**

No aplica para el trimestre en cuestión.

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

No aplica para el trimestre en cuestión.

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

No aplica, el Fondo inició sus operaciones el 08 de abril 2022.



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

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

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

Pudimos constatar que la Edificación Comercial Los Prados y la Torre Corporativa Vista 311 poseen una póliza de Seguro de Incendio y Lineas Aliadas (Todo Riesgo) (No. 2-2-204-0063137) contratada con Seguros Reservas.

La vigencia de esta póliza es del 11 de abril 2022 al 11 de abril 2023.

Pudimos constatar que la Edificación Comercial Los Prados y la Torre Corporativa Vista 311 poseen una póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Exceso (No. 2-2-802-0048307) contratada con Seguros Reservas.

La vigencia de esta póliza es del 11 de abril 2022 al 11 de abril 2023.

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

No aplica para este trimestre.



SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Informe **junio 2022**
1 de agosto 2022

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

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

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

Primer Tramo de 300,000 cuotas

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

Total de cuotas de participación colocadas 188,526 cuotas, equivalentes a **RD\$1,885,260,000.00**. En virtud de esto se da inicio al periodo de negociación de estas cuotas en el mercado secundario.

Cantidad de cuotas colocadas al 31 de marzo 2022: **188,526**

La fecha de vencimiento del Fondo: **24 de marzo 2037**

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



SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Informe **junio 2022**
1 de agosto 2022

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

Calificación de Riesgo - Feller	
Abril 2022	Julio 2022
Cuotas BBBfa(N)	BBBfa(N)

Ver anexo calificación riesgo.

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

No aplica para este trimestre.

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

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

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

Requerimientos / Estatus:

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

- 1) La composición del portafolio de inversión.
- 2) La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión.



SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Informe junio 2022
1 de agosto 2022

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

Mensual:

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mes del año anterior. **Enviado a Junio 2022.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo mes del año anterior. **Enviado a Junio 2022.**
- Balance de comprobación detallado (saldo inicial, debito, crédito y saldo final). **Enviado a Junio 2022.**
- Composición de la cartera de inversiones. **Enviado a Junio 2022.**



SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Informe **junio 2022**
1 de agosto 2022

Trimestral:

- Estado de situación financiera, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a Junio 2022.**
- Estado de Resultados, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a Junio 2022.**
- Estado de Flujo de Efectivo, presentado de forma comparativa con el mismo trimestre del año anterior. **Enviado a Junio 2022.**
- Estado de Cambio en el Patrimonio. **Enviado a Junio 2022.**
- Informe sobre Valoración y Estructura de los Activos que constituyen el Fondo de Inversión. **Enviado a Junio 2022.**
- Informe de calificación de Riesgo (actualización del informe). **Enviado a Junio 2022.**

Anual: No aplica, el Fondo inició sus operaciones el 08 de abril 2022.

- Estados Financieros Auditados aprobado por Acta del Consejo de Administración de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Aportantes.
- Carta de Gerencia.
- Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **No aplica al cierre del segundo trimestre de 2022.**
- Declaración jurada del presidente o ejecutivo principal y del ejecutivo de finanzas, estableciendo que la persona se compromete con la veracidad, exactitud y razonabilidad de las informaciones remitidas.
- Declaración jurada bajo la firma de compulsa notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del



SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Informe **junio 2022**
1 de agosto 2022

Fondo no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 (Inhabilidades) del Reglamento.

- Avalúo o valoración financiera de los bienes inmuebles que constituyen el portafolio del Fondo de Inversión.

m) Cualquier situación o evento detectado que pudiere implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

No existe ningún evento o situación que pudiere implicar conflicto de interés en nuestras actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora.

n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.

No aplica para el trimestre en cuestión.

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor etc.).

No se manifestó ninguna irregularidad.

p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión.

No existe ninguna situación legal que afectara en el trimestre o a la fecha de este informe al fondo según información suministrada por la Administración. Tampoco ninguna información de la que manejamos ha dado muestra de alguna situación legal que pudiera afectar las operaciones del fondo.



q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.

No se han realizado cambios al Reglamento Interno, ni al Prospecto de Emisión.

r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, incluyendo aquellos relativos al administrador y miembros del comité de inversiones del fondo de inversión que corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros).

No se han realizado cambios en la estructura organizacional de la Sociedad Administradora del Fondo.

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

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

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

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



SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I
Informe **junio 2022**
1 de agosto 2022

u) Otros.

• **Asamblea General Ordinaria:**

La Asamblea General Ordinaria Anual de SAFI Reservas se celebró el 28 de abril del 2022, según convocatoria de fecha 6 de abril del 2022.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS
Representante de Aportantes



	Abr. 2022	Jul. 2022
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

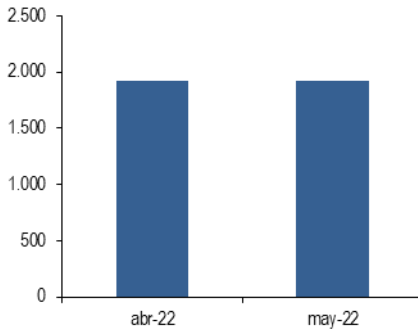
	May.22
Activos administrados (MM RD\$)	2.135
Patrimonio (MM RD\$)	1.921
Valor Nominal Cuota (RD \$)	10.190,9
Rentabilidad Acumulada Cuota*	1,9%
N° de Cuotas (miles)	185,5

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

** Acumulado a la fecha de cierre de los EEFF.

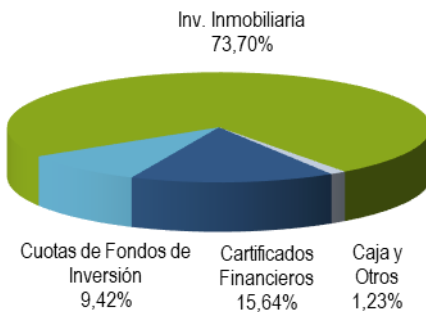
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Millones de pesos



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A mayo de 2022



FUNDAMENTOS

La calificación “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a que es gestionado por SAFI Reservas, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión y que pertenece al Grupo Reservas. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación considera un alto nivel de endeudamiento permitido, en la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

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

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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

El Fondo contempla una emisión total de RD\$6.000 millones, equivalentes a 600 mil cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$10.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en marzo de 2022. En abril 2022 finalizó el período de colocación del primer tramo del programa de emisión única, colocándose 188.526 cuotas, representando un 31,4% de su programa. Al cierre de mayo 2022 alcanzó un patrimonio de RD\$1.921 millones, representando cerca de un 5,4% del total de fondos cerrados de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo está en etapa de formación y se conforma de dos inmuebles. Al cierre de mayo 2022 el 73,7% de los activos estaba invertidos en activos inmobiliarios, un 15,6% en certificados financieros y un 9,4% en cuotas de fondos de inversión. El porcentaje restante se aloca en otros activos.

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

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ ESPERADA

La liquidez esperada de la cartera es buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la evaluación y aprobación del Comité de Inversiones, materializándose dentro de los 5 días hábiles posteriores al término de cada trimestre. No obstante, el reglamento interno señala que el Comité de Inversiones es quien tiene la potestad de decidir sobre la distribución de dividendos.

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



Documento firmado digitalmente por:
Maria Alejandra Simo Molina (09/08/2022 16:59 AST)

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 40% de su patrimonio. Este endeudamiento se realizará en pesos dominicanos, y no podrá contratar préstamos con una tasa de interés que supere el 2% por encima de la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada (TAPP) de los bancos múltiples de República Dominicana, publicada por el Banco Central. Al cierre de mayo de 2022 no se observa endeudamiento financiero.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de inicio del período de colocación del primer tramo emitido del Programa de Emisión Única. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

FORTALEZAS

- Administradora con un alto nivel de estructuras para la correcta gestión de recursos bajo administración.
- Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.



Documento firmado digitalmente por:
Maria Alejandra Simo Molina (09/08/2022 16:59 AST)

	Dic-21	Abr-22	Jul-22
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se responsabiliza por las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de su capacidad que ella emite, considerando la capacidad que esta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.



Documento firmado digitalmente por:
Maria Alejandra Simo Molina (09/08/2022 16:59 AST)