

06 de octubre de 2023
Santo Domingo, D.N.

GR-0878

Señor

Lic. Ernesto A. Bournigal

Superintendente del Mercado Valores de la República Dominicana

Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana

Av. César Nicolás Penson No. 66, Gazcue, Santo Domingo, República Dominicana

Atención : Dirección de Oferta Pública

Referencia: **Hecho Relevante – Aumento calificación otorgada por Feller
Rate al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**

Estimado Señor Superintendente:

En cumplimiento con el artículo 23, literal u), del Reglamento de Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación del Mercado R-CNMV-2022-10-MV, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A., inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVAF-013, en calidad de administradora del **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-060, tiene a bien informarles que la firma Feller Rate calificadora de riesgos aumentó la calificación de riesgo de crédito “BBBfa (N)” a “BBB+fa (N)”.

Agradeciendo siempre su acostumbrada atención,

Cordialmente,

Lic. Vanessa Suarez
Gerente de Riesgo



	27.Jul.2023	06.oct. 2023
Cuotas	BBBfa (N)	BBB+fa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS		
	Dic 22	Ago.23
Activos administrados (MM RD\$)	4.931	6.600
Patrimonio (MM RD\$)	3.240	6.240
Valor Nominal Cuota (RD \$)	10.849,5	11.109,7
Rentabilidad Acumulada Cuota*	8,5%*	5,4%**
N° de Cuotas (miles)	298,6	561,7

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

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

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

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I (SIVFIC-065) está orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos.

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

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

El Fondo es manejado por Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas S.A. (SAFI Reservas), filial de Grupo Reservas, con una amplia trayectoria en el mercado dominicano. Actualmente, la administradora maneja seis fondos de inversión, gestionando un patrimonio de RD\$22.795 millones al cierre de julio 2023. AFI Reservas es calificada por Feller en “AA- aF”.

El Fondo contempla una emisión total de RD\$10.000 millones, equivalentes a 1.000.000 de 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 primaria.

Al cierre de agosto 2023, el Fondo mantenía 561.706 cuotas colocadas, representando un 56,2% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$6.240 millones, siendo un fondo grande para Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos, representando cerca de un 24,9% y un 58,0% respectivamente.

La cartera del Fondo está en etapa de formación, aunque con un plan de crecimiento estratégico ya establecido. Al cierre de agosto 2023 se conformaba de cinco inmuebles, con un 96,2% de los activos invertidos en activos inmobiliarios, un 0,7% en cuotas de fondos de inversión y un 0,6% en certificados financieros. El porcentaje restante se alocaba en otros activos. Adicionalmente, el nivel de vacancia es acotado, alcanzando un nivel de ocupación global de 95,5%.

La liquidez de la cartera es buena, dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Cumpliendo con su objetivo, el Fondo ha pagado dividendos en los cierres de cada trimestre. Durante 2023, el Fondo ha repartido dividendos por un monto de RD\$140,68 millones.

El reglamento permite un endeudamiento temporal, ante necesidades de liquidez, el Fondo podrá acceder a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el 10% del patrimonio y por un plazo máximo de 48 horas. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 30% del patrimonio. Al cierre de agosto 2023 no se observa endeudamiento financiero.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de agosto 2023, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 14,3%.

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.

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



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

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

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Cartera actual con buena capacidad de generación de flujos.
- Acotado nivel de vacancia.
- Administradora con un alto nivel de estructuras para la correcta gestión de recursos bajo administración.
- Administradora parte de Banreservas, con respaldo implícito del Estado Dominicano.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación, aunque con estrategia clara de crecimiento.
- Baja diversificación por inquilino.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en bienes inmuebles destinados a la renta

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I tiene como objetivo la generación de ingresos recurrentes a corto plazo y la apreciación de capital a largo plazo. Su objetivo es invertir en activos inmobiliarios para la generación de ingresos recurrentes a largo plazo a través de la venta, usufructo, concesiones administrativas, alquiler o arrendamientos de dichos activos, siempre y cuando estén ubicados en República Dominicana.

Además, el Fondo podrá invertir en valores de renta fija y de renta variable inscritos en el Registro de Mercado de Valores (RMV), así como en cuentas de ahorros, cuentas corrientes y depósitos financieros.

Por otra parte, el reglamento establece como *benchmark*, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa en moneda nacional de los Bancos Múltiples Preferencial por Sector Hipotecario y/o Desarrollo. En caso de no estar disponible dicha tasa en el mes correspondiente, se utilizará la tasa del mes anterior. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el *benchmark* se realizará de manera mensual a partir de la fase operativa, la cual será informada como



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



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

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A agosto 2023

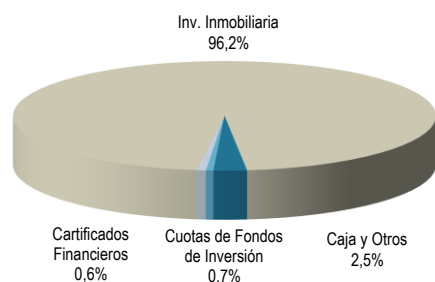


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

Hecho Relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores, durante los primeros 10 días hábiles de cada mes.

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

- Al menos un 70% del portafolio deberá estar invertido en activos inmobiliarios.
- Hasta un 30% del portafolio podrá estar invertido en documentos que representen usufructo sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en concesiones administrativas.
- Hasta un 30% del portafolio podrá estar invertido en instrumentos financieros.
- Hasta un 10% del portafolio podrá estar invertido en opciones de compra sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 45% del portafolio podrá estar invertido en un mismo bien inmueble.
- Hasta un 20% portafolio podrá estar invertido en terrenos urbanos.
- Hasta un 50% del portafolio podrá estar invertido en edificaciones del sector salud, educación, almacenamiento o entretenimiento.
- En el momento que el Fondo esté totalmente colocado, ningún inquilino podrá concentrar más del 70% de los ingresos totales del Fondo.
- El Fondo podrá realizar ampliaciones por hasta un 25% del valor del inmueble, pudiendo aumentar este porcentaje sujeto a estudios de factibilidad y viabilidad financiera, y aprobación de
- Al menos un 70% del portafolio deberán ser inversiones en pesos dominicanos y hasta un 30% podrá estar invertido en dólares estadounidenses.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en valores de renta fija o de renta variable emitidos por personas vinculadas a la administradora.
- El Fondo no podrá invertir en valores de renta fija ni en valores de renta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del comité de inversiones.
- Hasta un 30% del portafolio podrá estar invertido en valores emitidos por un mismo emisor o por entidades de un mismo grupo económico.
- El porcentaje máximo de liquidez es de hasta un 30% del patrimonio del Fondo. Asimismo, podrá invertir hasta un 50% del total de su liquidez en cuentas corrientes o cuentas de ahorro de una entidad de intermediación financiera vinculada a la sociedad administradora.

El Fondo contará con un período de adecuación a la política de inversión, equivalente a 3 años, contados a partir del inicio de la fase operativa.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en etapa de formación

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo contempla una emisión total de RD\$10.000 millones, equivalentes a 1.000.000 de 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.



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en abril 2022. A noviembre 2022 se autorizó la ampliación de cuotas, pasando de 600.000 a 1.000.000. Al cierre de agosto 2023 mantenía 561.706 cuotas colocadas, representando un 56,2% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$6.240 millones, siendo un fondo grande tanto para Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Reservas, S.A. como para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios en pesos, representando cerca de un 24,9% y un 58,0% respectivamente.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2022 representan razonablemente la situación financiera de este. Sus activos alcanzaron los RD\$4.931 millones y se componían de propiedades inmobiliarias y diferentes tipos de instrumentos financieros. Por su parte, los pasivos alcanzaron cerca de \$1.691 millones, y correspondían a comisiones por pagar a la Administradora y acumulaciones por pagar. El beneficio neto del periodo fue de \$226 millones producto de ingresos operacionales de sus activos inmobiliarios.

Entre agosto 2022 y agosto 2023, el patrimonio del Fondo creció un 221,8%, debido principalmente a las colocaciones realizadas durante el año 2022 y 2023.

En los últimos doce meses este segmento ha experimentado un crecimiento sostenido producto de las colocaciones de nuevos fondos y tramos adicionales de fondos ya operativos, en tanto que revalorizaciones de activos también han contribuido al crecimiento, pero en menor medida que las colocaciones de cuotas.

MODERADA DIVERSIFICACIÓN DE LA CARTERA INMOBILIARIA

En abril de 2022 el Fondo inició su fase operativa. Al cierre de agosto 2023 el 96,2% de los activos estaba invertidos en activos inmobiliarios, un 0,7% en cuotas de fondos de inversión y un 0,6% en certificados financieros. El porcentaje restante se aloca en otros activos.

El Fondo presenta una moderada diversificación de la cartera inmobiliaria, estando formada por cinco bienes inmuebles. Al cierre de agosto, estas inversiones estaban compuestas por:

- Edificio Corporativo Vista 311, adquirido en abril 2022, localizado en Santo Domingo, sector Bella Vista, con un área de construcción de 6.293 m² y una ocupación de 62,4%. Alquilado a Ogtic.
- Edificio Los Prados, adquirido en abril 2022, localizado en Santo Domingo, sector Los Prados, con un área de construcción de 1.123 m² y una ocupación del 100%. Alquilado a Indocafe.
- Nave Industrial, adquirido en julio 2022, localizado en Santo Domingo, sector Bayona, con un área de construcción de 10.619 m² y una ocupación del 100%. Alquilado a Edesur.
- Unibe, adquirido en diciembre 2022, localizado en Santo Domingo, sector Gazcue, con un área de construcción de 34.918,64 m² y una ocupación del 100%. Alquilado a Universidad Iberoamericana.
- Epokal, adquirido en julio 2023, localizado en Santo Domingo, sector Naco, con un área de construcción de 3.830 m².

Con todo, la diversificación de ingresos es baja, contando con 4 inquilinos al cierre de agosto 2023, donde el mayor representó un 74,6%. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un promedio de 11 años. Adicionalmente, el nivel de vacancia es acotado, alcanzando un nivel de ocupación global de 95,5%.

En el mediano plazo se espera que la cartera crezca significativamente en base a un stock de activos ya definidos, que le permitirán al Fondo acceder a una mejor diversificación con un mayor nivel de solvencia promedio de sus inquilinos.



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS

La liquidez de la cartera es buena, dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Cumpliendo con su objetivo, el Fondo ha pagado dividendos en los cierres de cada trimestre, correspondientes a los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la evaluación y aprobación del Comité de Inversiones, materializándose dentro de los 5 días hábiles posteriores al término de cada trimestre. Durante 2023, el Fondo ha repartido dividendos por un monto de RD\$140,68 millones.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento permite un endeudamiento temporal, ante necesidades de liquidez, el Fondo podrá acceder a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el 10% del patrimonio y por un plazo máximo de 48 horas. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 30% del patrimonio.

El Fondo no podrá contratar préstamos con una tasa de interés que supere el 2% por encima de la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada (TAPP) de los bancos múltiples de República Dominicana, publicada por el Banco Central. La moneda para la contratación de dichos préstamos será en pesos dominicanos.

Durante el periodo analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de agosto 2023, los pasivos representaron un 5,8% del patrimonio y correspondían a acumulaciones por pagar, comisiones por pagar a la administradora y otros pasivos.

RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de agosto 2023, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 14,3%.

DURACIÓN DEL FONDO DE LARGO PLAZO

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.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

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

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

El Consejo de Administración es el organismo máximo, responsable de la gestión, control y vigilancia de la entidad, ejerciendo sus funciones dentro del marco de las disposiciones legales, reglamentarias e internas, manteniendo los niveles adecuados entre seguridad, liquidez y rentabilidad. Además,



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

debe revisar y orientar la estrategia de la entidad, controlar y solucionar conflictos potenciales de interés entre los principales ejecutivos, miembros del Consejo y accionistas, y controlar la eficacia de las prácticas de gobierno. El Consejo debe estar compuesto por un número impar de miembros no menor a cinco personas. Actualmente está compuesto por 7 miembros, incluyendo tres consejeros externos independientes y dos miembros externos patrimoniales.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio es responsable de asistir al Consejo en su función de supervisión mediante la evaluación de los procedimientos contables y de control interno, la forma de relacionarse con el auditor externo de cuentas y, en general, las obligaciones de cumplimiento regulatorio y revisión del ambiente de control de la Administradora.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Dirección Administrativa y de Operaciones es responsable de garantizar de forma sostenible el manejo, control y cumplimiento de las operaciones realizadas en la institución y los procesos



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

contables y administrativos, para proteger y salvaguardar los activos y asegurar el crecimiento sostenido de la sociedad administradora.

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

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

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

La Dirección de Fondos se encarga de la gestión y coordinación de las inversiones de la administradora y de los fondos, junto con la realización de los estudios de factibilidad de los proyectos en cartera. Debe velar por el cumplimiento de las políticas de los reglamentos internos de cada fondo, de las normas y regulaciones vigentes, de las resoluciones de los conflictos de interés, los estatutos de la Administradora, los lineamientos de Consejo de Administración y de las políticas establecidas en el Comité de Inversiones y Comité de Riesgo.

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

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

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

La Gerencia de Riesgo debe dirigir las actividades de Gestión Integral de Riesgos de SAFI Reservas y de los fondos que gestione. Medir los riesgos de mercado, liquidez, crédito y contraparte y controlar el cumplimiento de los límites establecidos, monitorear la liquidez de la entidad, así como analizar la solvencia de los diferentes clientes y contrapartidas.

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



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

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

A juicio de Feller Rate, la administradora posee una buena estructura para la correcta gestión de recursos bajo administración, con profesionales experimentados en la industria financiera de República Dominicana. Durante 2022, se efectuaron cambios en la Gerencia de Riesgos, Gerencia Administrativa, Gerencia de Negocios y la Gerencia de División de Fondos. Además, se modificó la composición del Consejo de Administración.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

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

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

VALORIZACIÓN CARTERA DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados se realiza de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana y se establece en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

En particular, para el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I, el reglamento señala que al momento de compra de los bienes inmuebles se necesitarán como mínimo dos tasaciones previas a ser realizadas por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la SIMV.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTFOLIOS

La Administradora cuenta con un macroproceso llamado “Administración de Fondos”, el que está compuesto por una serie de políticas de administración de liquidez, estructuración de fondos y operaciones de fondos. Esta estructura es guía para los administradores de fondos y para el comité de inversiones.

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

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



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

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

SISTEMAS DE CONTROL

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

Dentro de las políticas relevantes, se destacan:

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

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

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

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

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

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

- En ningún caso los colaboradores deben utilizar informaciones privilegiadas en su propio beneficio o de terceros.
- En ningún caso los colaboradores deben tener un trato parcializado con los clientes de la Administradora, ni otorgar privilegios a un cliente en desmedro de otro.



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

- Los colaboradores deben tratar con carácter de confidencialidad las informaciones técnicas, operacionales, de clientes internos y externos, miembros del Consejo de Administración o colaboradores, que le sean confiadas en el ejercicio de sus funciones.
- El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio debe establecer el régimen para el manejo de conflictos de interés en proporción a la prevalencia de los intereses de los clientes, su identidad y demás interesados.
- Los directivos deben fomentar entre los colaboradores de la empresa, que se abstengan de participar en los asuntos cuya competencia les esté atribuida cuando consideren que pueda existir un conflicto de interés. Asimismo, deben comunicar los potenciales conflictos de interés a los clientes.
- Los directivos deben priorizar en todo momento los intereses del fondo, así como de los aportantes, sobre sus propios intereses y fomentar que los colaboradores exhiban esa misma conducta en cada una de las operaciones de negocios de la Administradora.

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

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

Además, se consideran las siguientes normas conductuales:

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

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

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



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

PROPIEDAD

Grupo controlador con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero

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

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

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

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

AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR FINANCIERO

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

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

ALTA IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de julio 2023 el patrimonio totalizaba RD\$22.795 millones (con un alza de 87,7% con relación al cierre de julio 2022). Por otra parte, su participación de mercado ha aumentado, pasando de 6,1% al cierre de julio 2020 a 13,5% al cierre de julio 2023.

Actualmente, la administradora gestiona seis fondos operativos:

- Fondo Mutuo Corto Plazo Reservas Quisqueya es un fondo abierto que invierte mayormente en instrumentos de renta fija, de corto plazo, con una duración promedio ponderada menor o igual a 360 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de julio 2023, gestionó un patrimonio de RD\$6.056 millones, representando un 19,4% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos. El Fondo está calificado en “A+fa/M2” por Feller Rate.



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

- Fondo Mutuo Matrimonial Mediano Plazo Reservas El Bohío es un fondo abierto que invierte mayormente en instrumentos de renta fija, de mediano plazo, con una duración promedio ponderada de entre 361 y 1.080 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de julio 2023, gestionó un patrimonio de RD\$1.698 millones, representando un 5,4% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo Mutuo Largo Plazo Reservas Larimar es un fondo abierto que invierte mayormente en instrumentos de renta fija, de largo plazo, con una duración promedio ponderada superior a 1.080 días, orientado a la inversión en emisores de República Dominicana. Al cierre de julio 2023, gestionó un patrimonio de RD\$1.040 millones, representando un 3,3% del segmento de fondos abiertos de renta fija en pesos.
- Fondo Mutuo Largo Plazo Dólares Reservas Caoba es un fondo abierto que invierte mayormente en instrumentos de renta fija, con una duración promedio ponderada de entre 361 y 1.080 días, orientado principalmente a la inversión en instrumentos denominados en dólares estadounidenses. Al cierre de julio 2023, gestionó un patrimonio de US\$44,3 millones, representando un 23,1% del segmento de fondos abiertos de renta fija en dólares. El Fondo está calificado en “A-fa/M2” por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I es un fondo en pesos dominicanos orientado a la inversión a largo plazo en bienes inmuebles ubicados en República Dominicana, con potencial de generación de flujos vía arrendamiento y apreciación de activos. Al cierre de julio 2023, gestionó un patrimonio de RD\$5.954 millones, representando un 57,2% del segmento de fondos inmobiliarios en pesos. El Fondo está calificado en “BBB+ (N)” por Feller Rate.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Reservas I es un fondo, orientado a invertir en valores representativos de deuda y/o capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, en valores de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos, y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado, que participen en cualquier sector económico a excepción del sector financiero, domiciliadas en República Dominicana. Al cierre de julio 2023, gestionó un patrimonio de RD\$5.549 millones, representando un 9,0% del segmento de fondos de desarrollo de sociedades. El Fondo está calificado en “BBB (N)” por Feller Rate.



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

	Dic-21	Abr-22	Jul-22	27-Ene-23	27-Jul-23	06-Oct-23
Cuotas	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBB+fa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en millones de pesos dominicanos

	dic-22	ago-23
Efectivo y Equivalente	54	55
Inversiones	4.872	6.528
Otros Activos	4	17
Total Activos	4.931	6.600
Pasivos Financieros	-	-
Otros Pasivos	1.691	359,3
Total Pasivos	1.691	359,3
Patrimonio	3.240	6.240
Ingresos	267	336
Gastos	41	70
Utilidad (pérdida) Neta	226	266
Endeudamiento Global*	52,2%	5,8%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	98,8%	98,9%
Retorno sobre Inversiones**	-	4,7%
Retorno sobre Ingresos	84,6%	79,1%

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)

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)

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Camila Uribe – Analista principal

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



Documento firmado digitalmente por:
Vanessa Suarez Ceballos (06/10/2023 16:37 AST)