

13 de abril de 2022  
Santo Domingo, D.N.

**GAF-0259**

Señores

**Gabriel Castro**

Superintendente del Mercado de Valores

Superintendencia del Mercado de Valores

Av. César Nicolás Penson No. 66, Gazcue, Santo Domingo, R.D.

Atención: **Dirección de Oferta Pública**

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

Estimados señores:

En cumplimiento con el artículo 12 de la Norma que establece disposiciones sobre Información Privilegiada, Hechos Relevantes y Manipulación del Mercado R-CNV-2015-33-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 ratificó la calificación de riesgo de crédito “BBBfa (N)”.

Agradeciendo siempre su acostumbrada atención,

Cordialmente,

**Gregory Jimenez**

**Gerente Administrador de Fondos**

[afireservas.com](http://afireservas.com)

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión

Porfirio Herrera #29, Torre Inica Piso 3, Evaristo Morales, Sto. Dgo., Rep. Dom.

T 809-960-5980 RNC 1-31-37781-5



Documento firmado digitalmente por:

Gregory Alberto Jiménez Patiño (13/04/2022 17:39 AST)

<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/banreservas/v/PYNM-BAM1-465Q-ZBPP>

	Dic. 2021	Abr. 2022
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

\* Detalle de clasificaciones en Anexo.

### EMISIÓN DE CUOTAS

Emisión Total	RD\$6.000.000.000
Programa de Emisiones	Emisión Única
Valor Nominal de la Cuota	RD\$10.000

Vencimiento del Fondo 15 años a partir de la fecha de emisión del Primer Tramo de la Emisión Única

\* Emisión única, pudiendo aumentar el patrimonio del Fondo haciendo ampliaciones con cargo al programa de emisiones.

## 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 sin cartera para su evaluación.

### — 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". Dada la propagación del Covid-19, la administradora ha implementado un plan de contingencia para proteger al personal y mantener sus operaciones.

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.

### — CARTERA DE INVERSIONES

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

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno establece un límite máximo de 45% del portafolio en un mismo bien inmueble.

### — 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: Ignacio Carrasco  
ignacio.carrasco@feller-rate.com



Documento firmado digitalmente por:

Gregory Alberto Jiménez Patiño (13/04/2022 17:39 AST)

<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/banreservas/v/PYNM-BAM1-465Q-ZBPP>

#### — ALTO ENDEUDAMIENTO PERMITIDO

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.

#### — 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 CLASIFICACIÓN

#### FORTALEZAS

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

#### RIESGOS

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



Documento firmado digitalmente por:  
Gregory Alberto Jiménez Patiño (13/04/2022 17:39 AST)

<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/banreservas/v/PYNM-BAM1-465Q-ZBPP>

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

## NOMENCLATURA

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

## CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

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 puede contener errores u omisiones, como también de las consecuencias derivadas de la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no es responsable de errores u omisiones, como también de las consecuencias derivadas de la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de su capacidad para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.



Documento firmado digitalmente por:  
Gregory Alberto Jiménez Patino (13/04/2022 17:39 AST)

<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/banreservas/v/PYNM-BAM1-465Q-ZBPP>