

Santo Domingo, D.N.  
10 de mayo de 2022

**GAF- 0326**

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 enero - marzo 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](http://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



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

Sociedad Administradora de Fondos de Inversión  
Av. Winston Churchill, esq. calle Víctor Garrido Puello  
Torre Empresarial Hylsa, Tercer Nivel, Local 302

Evaristo Mora, Santo Domingo, República Dominicana  
T 809-960-51781-5



Documento firmado digitalmente por:

Maria Alejandra Simo Molina (10/05/2022 15:44 AST)

<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/banreservas/v/FXIK-8TP7-H9D8-4TAZ>

**SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**  
Informe **marzo 2022**  
10 de mayo 2022

## **INFORME TRIMESTRAL**

**Período: Enero - Marzo 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 (10/05/2022 15:44 AST)  
<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/banreservas/v/FXIK-8TP7-H9D8-4TAZ>

**SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**  
**Informe marzo 2022**  
10 de mayo 2022

**CONTENIDO**

a) La autenticidad de los valores en cuestión, sean físicos o estén representados por anotaciones en cuenta. ....	4
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.....	5
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..	5
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;	6
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;.....	6
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes e inmuebles puestos en garantía.....	6
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).....	6
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión. ....	6
j) Actualización de la Calificación de Riesgo del fondo conforme la periodicidad que se haya establecido a tales fines en el prospecto. ....	7
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el reglamento interno, en los casos que corresponda.....	7
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.....	7
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. ....	8
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la sociedad administradora en relación con el fondo de inversión.....	10
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.). ....	10
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión. ....	11
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo.....	11
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 marzo 2022**  
10 de mayo 2022

corresponde (Comité de Auditoría, Consejo de Administración, Comité de Cumplimiento, entre otros)..... 11

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..... 11

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. .... 11

u) Otros. .... 12



## **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.

**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



**SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**  
Informe **marzo 2022**  
10 de mayo 2022

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 Seiscientas 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.**

No aplica para el trimestre en cuestión.

**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.



Documento firmado digitalmente por:  
María Alejandra Simo Molina (10/05/2022 15:44 AST)  
<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/banreservas/v/FXIK-8TP7-H9D8-4TAZ>

**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.**

No aplica para este trimestre.

**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.

**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.



**SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**  
Informe **marzo 2022**  
10 de mayo 2022

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**

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

Cuotas	Calificación de Riesgo - Feller	
	Dic. 2021	Abril 2022
	BBBfa(N)	BBBfa(N)

Ver anexo Reporte.

**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.**



Documento firmado digitalmente por:  
Maria Alejandra Simo Molina (10/05/2022 15:44 AST)  
<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/banreservas/v/FXIK-8TP7-H9D8-4TAZ>



**SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**  
Informe **marzo 2022**  
10 de mayo 2022

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. **No aplica, operaciones iniciaron el 8 de Abril de 2022**

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



**SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**  
Informe **marzo 2022**  
10 de mayo 2022

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

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

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

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

**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.



Documento firmado digitalmente por:  
Maria Alejandra Simo Molina (10/05/2022 15:44 AST)  
<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/banreservas/v/FXIK-8TP7-H9D8-4TAZ>

**SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**  
Informe **marzo 2022**  
10 de mayo 2022

- Carta de Gerencia.
  - Informe Ejecutivo de Control Interno del Fondo. **No aplica al cierre de primer 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 compulsas notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el Administrador del 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, el Fondo inició sus operaciones el 08 de abril 2022.

- 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.).**

Hasta la fecha la operatividad del fondo se ha mantenido razonablemente estable.



**SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**  
Informe **marzo 2022**  
10 de mayo 2022

- 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.**



**SIVFIC-060, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I**  
Informe **marzo 2022**  
10 de mayo 2022

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.

**u) Otros.**

- **Asamblea de Aportantes:** No aplica para este trimestre.

SALAS PIANTINI & ASOCIADOS  
Representante de Aportantes



	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 responsabilidad de la distribución de dividendos.

Documento firmado digitalmente por Maria Alejandra Simo Molina (10/05/2022 15:44 AST)

<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/banreservas/v/FXIK-8TP7-H9D8-4TAZ>

Analista: Ignacio Carrasco  
ignacio.carrasco@feller-rate.com



## — 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:  
Maria Alejandra Simo Molina (10/05/2022 15:44 AST)  
<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/banreservas/v/FXIK-8TP7-H9D8-4TAZ>

	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:

- 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 este documento es de carácter informativo y no constituye una recomendación de inversión. Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se responsabiliza de los errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias derivadas del uso de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de su capacidad de pago, considerando la capacidad que esta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.



Documento firmado digitalmente por:

María Alejandra Simó Molina (10/05/2022 15:44 AST)

<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/banreservas/v/FXIK-8TP7-H9D8-4TAZ>