

	31.Ene.2024	29.Jul. 2024
Cuotas	BBB+fa (N)	BBB+fa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic 22	Dic 23	May 24
Activos administrados (MM RD\$)	4.790	6.917	6.740
Patrimonio (MM RD\$)	3.240	6.757	6.661
Valor Nominal Cuota (RD \$)	10.849,5	11.571,3	11.406,4
Rentabilidad Acumulada Cuota	8,50%*	9,74%**	2,41%**
N° de Cuotas (miles)	298,6	583,9	583,9

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEEF auditados al cierre de diciembre 2022, diciembre 2023 y EEEF interinos al cierre de mayo 2024.

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

**Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEEF 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.

La calificación "BBB+fa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera con buena capacidad de generación de flujos. 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 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. (calificada en AA-af por Feller Rate), filial de Grupo Reservas, con una amplia trayectoria en el mercado dominicano. Al cierre de mayo 2024, la administradora manejaba ocho fondos de inversión, totalizando un patrimonio de RD\$35.953 millones y una participación de mercado del 14,4%.

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.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en abril 2022. Al cierre de mayo 2024 mantenía 583.930 cuotas colocadas, representando un 58,4% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$6.593 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 18,5% y un 57,1% respectivamente.

La cartera del Fondo está en etapa de formación. Al cierre de mayo 2024 el 97,0% de los activos estaba invertidos en activos inmobiliarios, un 0,8% en cuotas de fondos de inversión y un 0,8% en certificados financieros. El porcentaje restante se aloca en otros activos. Adicionalmente, el nivel de vacancia es moderado, alcanzando un nivel de ocupación global de 89,1%.

La liquidez de la cartera es alta, 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. En 2023 repartió dividendos por total de RD\$315 por cuota, mientras que, durante 2024, el Fondo ha repartido dividendos por un monto de RD\$438 por cuota.

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 mayo 2024 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 mayo 2024, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 21,9%.

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

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, es decir, hasta abril de 2037. 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.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue 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 los últimos dos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. Por su parte, el tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Buena capacidad de generación de flujos.
- Fondo gestionado por SAFI Reservas, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión.
- Administradora posee adecuados y completos manuales de políticas y procedimientos para la administración de los fondos.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Baja diversificación por inquilino.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de 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

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Millones de pesos

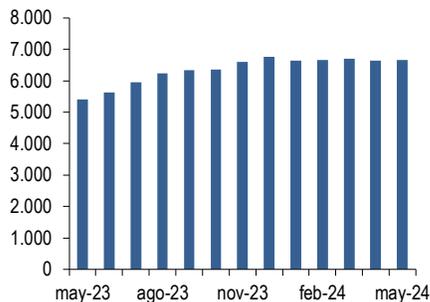


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A Mayo 2024



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

arrendamientos de dichos activos, siempre y cuando estén ubicados en República Dominicana.

Además, el Fondo puede 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.

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

- Al menos un 70% del portafolio debe estar invertido en activos inmobiliarios.
- Hasta un 30% del portafolio puede estar invertido en documentos que representen usufructo sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en concesiones administrativas.
- Hasta un 30% del portafolio puede estar invertido en instrumentos financieros.
- Hasta un 10% del portafolio puede estar invertido en opciones de compra sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 45% del portafolio puede estar invertido en un mismo bien inmueble.
- Hasta un 20% portafolio puede estar invertido en terrenos urbanos.
- Hasta un 50% del portafolio puede estar invertido en edificaciones del sector salud, educación, almacenamiento o entretenimiento.
- En el momento que el Fondo esté totalmente colocado, ningún inquilino puede concentrar más del 70% de los ingresos totales del Fondo.
- El Fondo puede 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 deben ser inversiones en pesos dominicanos y hasta un 30% puede estar invertido en dólares estadounidenses.
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija o de renta variable emitidos por personas vinculadas a la administradora.
- El Fondo no puede 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 puede 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, puede 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.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en abril 2022. Al cierre de mayo 2024 mantenía 583.930 cuotas colocadas, representando un 58,4% de su programa de emisiones. Al mismo cierre, alcanzó un patrimonio de RD\$6.593 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 18,5% y un 57,1% respectivamente.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2023 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2022, sus activos aumentaron un 40,3% productos de colocaciones. Por su parte, los pasivos alcanzaron RD\$160 millones, compuesto principalmente por acumulaciones por pagar otros pasivos. El beneficio neto del periodo fue de RD\$532 millones, representando un alza de 135,2% con relación al año 2022, explicado fundamentalmente por mayores ingresos operacionales de sus activos inmobiliarios.

Entre mayo 2023 y mayo 2024, el patrimonio del Fondo creció un 23,2%, debido principalmente a las colocaciones realizadas durante el año 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.

ADECUADA DIVERSIFICACIÓN DE LA CARTERA INMOBILIARIA

Al cierre de mayo 2024 el 97,0% de los activos estaba invertidos en activos inmobiliarios, un 0,8% en cuotas de fondos de inversión y un 0,8% en certificados financieros. El porcentaje restante se alocaba en otros activos.

El Fondo presenta una adecuada diversificación de la cartera inmobiliaria, estando formada por cinco bienes inmuebles. Al cierre de mayo 2024, 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 y una ocupación del 0%.

Con todo, la diversificación de ingresos es baja, contando con 4 inquilinos al cierre de mayo 2024, donde el mayor representó un 70,9%. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un promedio de 10 años. Adicionalmente, el nivel de vacancia es moderado, alcanzando un nivel de ocupación global de 89,1%.

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. En 2023 repartió dividendos por total de RD\$315 por cuota, mientras que, durante 2024, el Fondo ha repartido dividendos por un monto de RD\$438 por cuota.

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 mayo 2024, los pasivos representaron un 1,2% 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 mayo 2024, la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 21,9%.

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 realiza de manera mensual a partir de la fase operativa, la cual será informada como Hecho Relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores, durante los primeros 10 días hábiles de cada mes.

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, es decir, hasta abril de 2037. 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, estatutarias e internas aplicables, manteniendo los niveles adecuados entre seguridad, liquidez y rentabilidad. Además, 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, incluyendo el sistema de gestión de riesgos implementado.

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, a fin de asegurar el cumplimiento de las regulaciones emitidas.

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, acorde a la magnitud de la infracción.

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 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 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 es responsable de administrar y custodiar los recursos financieros de la institución, asegurar la realización de los cierres contables, los estados financieros básicos e informar sobre el comportamiento de los recursos y obligaciones de la Administradora, así como efectuar los registros contables directos que se produzcan debido a las operaciones y actividades de la empresa.

La Dirección de Fondos Abiertos es responsable de gestionar y coordinar las actividades de inversión tanto de la Administradora como de los fondos administrados financieros, en el marco de la normativa vigente, el Reglamento Interno del respectivo fondo y demás normativas internas aplicables a la Administradora.

La Gerencia Administradora de Fondos Financieros es responsable 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.

La Dirección de Fondos Cerrados es responsable de gestionar y coordinar las actividades de inversión de los fondos administrados no financieros, en el marco de la normativa vigente, el Reglamento Interno del respectivo fondo y demás normativas aplicables a la Administradora.

La Gerencia Administradora de Fondos No Financieros es responsable 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.

La Dirección de Negocios es responsable de asegurar tanto la comercialización de los fondos de inversión administrados, casi 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, con la finalidad de estimular a potenciales inversionistas para la adquisición de cuotas de dicho fondo. 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.

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 es responsable de dirigir las actividades referentes a la Gestión Integral de Riesgos a los que se encuentran expuestos la Administradora y sus Fondos de Inversión. 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.

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 2023 y 2024, se efectuaron cambios en la Gerencia de Contabilidad y Control Interno. Además, de modificaciones en los Comités de Inversión de Fondos Financieros y no Financieros.

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, durante 2023 estableció una estrategia de sostenibilidad, permitiendo identificar de manera específica a los grupos de interés, estableciendo junto con ellos un grupo de temas prioritarios o materias que guiarán los planes futuros en materia Ambiental, Social y de Gobernanza (ESG) del Banco. 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 una serie de manuales y procesos que incluyen políticas de administración de liquidez, administración y análisis de riesgo, estructuración de fondos de inversión y operaciones de fondos. Estos procesos cuentan con una estructura que es guía para los administradores de fondos y para los comités 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:

- 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:

- Manual de Organizaciones y Funciones
- Manual de Administración de liquidez
- Manual de Administración de Riesgos y Análisis de Riesgos
- Manual de Normas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo
- Manual de Implementación de controles y Monitoreo de controles
- Código de Ética y Normas Internas de Conducta
- Reglamentos Interno del Consejo de Administración y de los Comités de Apoyo (Cumplimiento PLAFT, Auditoría y Cumplimiento Regulatorio, Disciplina, Nombramiento y Remuneraciones, Riesgo, Inversiones e Inversiones de Fondos no Financieros)

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 años 2022 y 2023, 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.
- 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.

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.

De acuerdo con los estados financieros auditados, al cierre del año 2023 los ingresos por comisiones aumentaron un 46,7% en comparación al cierre de 2022, alcanzando RD\$301 millones, mientras que los gastos aumentaron 19,7%, debido principalmente a mayores gastos en sueldos, servicios contratados, entre otros. Por su parte, los ingresos financieros aumentaron en un 42,1%. Con todo, la utilidad aumentó desde RD\$9,8 millones al cierre de 2022 a RD\$61,8 millones al cierre de 2023.

A mayo 2024 los ingresos por comisiones aumentaron un 63,7% en comparación a mayo 2023, alcanzando RD\$199 millones, mientras que los gastos aumentaron 29,8%. Por su parte, los ingresos financieros aumentaron en un 64,9%. Con todo, la utilidad aumentó desde RD\$18,6 millones al cierre de mayo 2023 a RD\$66,8 millones al cierre de mayo 2024.

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.

El Banco de Reservas está calificado en "AAA/perspectivas Estables" por Feller Rate. La calificación otorgada se sustenta en un perfil de negocios y perfil de riesgos muy fuerte, junto a una capacidad de generación, y fondeo y liquidez considerados como fuerte, y un respaldo patrimonial calificado como adecuado. La calificación también considera el soporte que le otorga su propietario, el Estado Dominicano. El banco tiene una posición relevante en todos los segmentos que atiende. Al cierre de abril 2024 alcanzaba una cuota de mercado de colocaciones de un 31,8%.

ALTA IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo 2024 el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$35.953 millones (75,2% de crecimiento en relación con el cierre de mayo 2023). Por otra parte, su participación de mercado ha aumentado, pasando de 8,6% al cierre de marzo 2021 a 14,4% al cierre de mayo de 2024.

Actualmente, la administradora gestiona ocho fondos de inversión:

- 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 mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$8.128 millones, representando un 26,0% del segmento de fondos abiertos money market en pesos. El Fondo está calificado en "A+fa/M2" por Feller Rate.
- 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 mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$2.948 millones, representando un 32,0% 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 mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$1.522 millones, representando un 16,5% 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 mayo 2024, gestionó un patrimonio de US\$46,2 millones, representando un 51,4% 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 mayo 2024 gestionó un patrimonio de RD\$6.663 millones, representando un 57,1% 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 mayo 2024, gestionó un patrimonio de RD\$10.190 millones, representando un 16,7% del segmento de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. El Fondo está calificado en "BBB (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas II 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 mayo 2024 gestionó un patrimonio de RD\$21,8 millones, representando un 0,2% del segmento de fondos inmobiliarios en pesos. El Fondo está calificado en "BBB (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo en Dólares Reservas II 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 mayo 2024, gestionó un patrimonio de US\$62,9 millones, representando un 5,8% del segmento de fondos de desarrollo de sociedades en dólares. El Fondo está calificado en "BBB (N)" por Feller Rate.

	Jul-22	27-Ene-23	27-Jul-23	06-Oct-23	31-Ene-24	29-Jul-24
Cuotas	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBBfa(N)	BBB+fa(N)	BBBfa+(N)	BBB+fa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos dominicanos

	Dic.2022	Dic.2023	May.2024
Efectivo y Equivalente	3.219	18.651	3.375
Inversiones	4.886.834	6.838.166	6.707.898
Otros Activos	40.742	59.973	29.138
Total Activos	4.930.795	6.916.790	6.740.411
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	1.691.174	159.979	79.891
Total Pasivos	1.691.174	159.979	79.891
Patrimonio	3.239.621	6.756.812	6.660.520
Ingresos	267.331	634.093	214.843
Gastos	41.081	101.884	55.373
Utilidad (pérdida) Neta	226.250	532.209	159.470
Endeudamiento Global*	52,2%	2,4%	1,2%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	99,1%	98,9%	99,5%
Utilidad sobre Inversiones**	9,3%	9,1%	5,7%
Utilidad sobre Ingresos	84,6%	83,9%	74,2%

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021, 2022 y 2023, y EEFF interinos al cierre de mayo 2024.

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

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)

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 y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.