	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Oct-23	BBB+fa(N)	
Jul-23	BBBfa(N)	

Feller Rate sube a "BBB+fa (N)" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.

6 OCTOBER 2023 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate sube de "BBBfa(N)" a "BBB+fa(N)" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Reservas I 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.

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.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400

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.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.