

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jul-22	BBBfa	
Jul-21	BBBfa	

Feller Rate confirma en "BBBfa" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.

29 JULY 2022 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "BBBfa" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.

La calificación "BBBfa" responde a un Fondo que es manejado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para la gestión, control y seguimiento, y que pertenece a uno de los mayores grupos económicos de República Dominicana. Además, considera la buena generación de flujos de arrendamientos de los activos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos, en la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación.

El Fondo es manejado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, calificada en "AAa" por Feller Rate.

En octubre y diciembre de 2017 se realizaron las primeras dos colocaciones de valores. En junio de 2019 se realizó la colocación de la tercera ampliación y en octubre de 2019 concluyó la colocación completa del programa de emisión. Al cierre de mayo de 2022 alcanzó un patrimonio de US\$ 52,5 millones, representando cerca de un 8,1% del total de fondos cerrados de similar orientación.

La cartera del Fondo se conforma de 10 inmuebles, alquilados a Banco Popular Dominicano, S.A. Banco Múltiple y un Edificio alquilado a Scotiabank. Al cierre de mayo de 2022 el 75,6% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios, un 14,8% estaba concentrado en certificados financieros de emisores locales, un 5,9% en bonos corporativos y un 2,7% en valores de fideicomiso. El porcentaje restante se alocaba en cuentas de ahorros en instituciones locales.

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 estrategia, el Fondo ha pagado dividendos en los cierres de cada trimestre, correspondientes a los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose su pago dentro de los 10 días siguientes al término de cada trimestre. Durante el presente año, el Fondo ha pagado US\$ 11,6 por cuota.

El reglamento interno establece que el límite de endeudamiento puede alcanzar un 10% de su portafolio, en un plazo máximo de 48 horas por necesidades de liquidez o de hasta el 50% del valor del portafolio de los bienes inmuebles como parte de su estrategia. Al cierre de mayo de 2022 no se observa endeudamiento financiero.

Entre mayo de 2019 y mayo de 2022 el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 17,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,5%. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 26,7% (no anualizada).

Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular tiene un plazo de vencimiento de 10 años, terminando el 9 de octubre de 2027, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar su liquidación.

Contacto: Benjamín Vásquez - 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.