

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-24	A+fa	
Jan-24	A+fa	

Feller Rate ratifica en "A+fa" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.

30 JULY 2024 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

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

El Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular (SIVFIC-017) está orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, así como para obtener rentas provenientes de su venta, en República Dominicana.

La calificación asignada a "A+fa", responde a la madurez de su cartera, un buen nivel de solvencia de inquilinos, amplia diversificación geográfica, un nulo nivel de vacancia y su buena generación de flujos provenientes de los alquileres de los inmuebles. Asimismo, incorpora la gestión de su 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. En contrapartida, considera la baja diversificación por inquilino, un menor índice ajustado por riesgo, el riesgo inherente al negocio inmobiliario, la industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El Fondo es manejado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. La Administradora es filial de Grupo Popular, S.A.

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 2024, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$56,3 millones, siendo el segundo mayor fondo para Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y un fondo mediano para el segmento de fondos cerrados inmobiliarios, representando un 15,1% y un 8,7% respectivamente.

La cartera del Fondo se conforma de 10 inmuebles, alquilados a Banco Popular Dominicano, S.A. Banco Múltiple, un edificio alquilado a Scotiabank y una Plaza Comercial de 13 locales más parqueos alquilado a otros 7 inquilinos. Al cierre de mayo 2024, el 82,3% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios, 5,7% en bonos corporativos de un emisor y un 4,2% en valores de un fideicomiso de renta fija. El Fondo ya se encuentra adecuado a su política de inversión. Adicionalmente, el nivel de vacancia fue nulo.

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\$ 23,2 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 2024 no se observa endeudamiento financiero.

Entre mayo 2021 y mayo 2024, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 23,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,0%, inferior al promedio de la

industria. Por otra parte, la volatilidad del retorno del Fondo fue similar que el promedio de la industria, traduciéndose en un menor índice ajustado por riesgo. En el año 2023 las tasaciones de los bienes inmuebles aumentaron un 3,3% con relación al año 2022, alcanzando un valor de US\$47,0 millones.

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.

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 de tasas locales e internacionales, esperamos que 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.

Contacto: Benjamín Vásquez - Tel. 56 2 2757 0400