

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Dec-22	A+fa	
Jul-22	BBBfa	

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

12 DECEMBER 2022 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

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

El alza en la calificación asignada a "A+fa" responde a la madurez de su cartera, un buen nivel de solvencia de inquilinos con amplia diversificación geográfica, un acotado nivel de vacancia y un mayor índice ajustado por riesgo que el sector comparable. 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. Además, considera la buena generación de flujos de arrendamientos de los activos. En contrapartida, toma en cuenta la baja diversificación por inquilino, el riesgo inherente al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

El Fondo es manejado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, calificada en "AAaf" 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 septiembre de 2022 alcanzó un patrimonio de US\$ 52,2 millones, representando cerca de un 7,8% 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, un edificio alquilado a Scotiabank y una plaza comercial de 13 locales más parqueos alquilado a JMMD Bank, HMMB Puesto de Bolsa, Papa Johns, Laboratorios Referencia, Orange Theory y Grupo Carol. Al cierre de septiembre de 2022, el 83,4% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios, un 8,8% en valores de un fideicomiso y un 5,9% en bonos corporativos de un emisor. El porcentaje restante se alocaba en cuentas de ahorros en instituciones locales. El 12 de octubre de 2022 terminó el plazo de adecuación a la política de inversión del Fondo, cumpliéndose de manera satisfactoria. Adicionalmente, el nivel de vacancia fue muy acotado, alcanzando un nivel de ocupación global de 99,3%.

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\$ 34,9 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 septiembre de 2022, no se observa endeudamiento financiero.

Entre septiembre de 2019 y septiembre de 2022, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 17,6%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,5%, resultado similar al promedio de la industria. Por otra parte, la volatilidad del retorno del Fondo fue menor que el promedio de la industria, resultando en un mejor índice ajustado por riesgo.

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 tres 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 las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, afectando en el valor de los activos. Para el próximo año se prevé una desaceleración de la economía mundial y local. Con todo, esperamos que la volatilidad de los activos se mantenga, mientras no exista claridad de la profundidad de la desaceleración económica, el control de la inflación, la desescalada de tasas de interés y el impacto en el tipo de cambio.

Contacto: Carolina Ruedlinger - Tel. 56 2 2757 0400