

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

31 JULY 2023 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

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

La calificación asignada a "A+fa", responde a la madurez de su cartera, un buen nivel de solvencia de inquilinos, amplia diversificación geográfica, un acotado nivel de vacancia y su buena generación de flujos, proveniente 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, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar 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 2023 alcanzó un patrimonio de US\$ 53,9 millones, representando cerca de un 8,8% 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 otros seis inquilinos. Al cierre de mayo 2023 el 83,1% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios, un 8,7% en valores de un fideicomiso y un 5,9% en bonos corporativos de un emisor. El porcentaje restante se aloca en cuentas de ahorros en instituciones locales. El Fondo ya se encuentra adecuado a su política de inversión. Adicionalmente, el nivel de vacancia fue acotado, alcanzando un nivel de ocupación global de 99,1%.

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\$ 23,3 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 2023 no se observa endeudamiento financiero.

Entre mayo 2020 y mayo 2023, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 19,8%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,8%, inferior al promedio de la industria. Por otra parte, a pesar de que la volatilidad del retorno del Fondo fue menor que el promedio de la industria resultó en un menor 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

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-23	A+fa	
Jan-23	A+fa	

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 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: Carolina Ruedlinger - Tel. 56 2 2757 0400