

CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS	
Mar-22	BBBfa(N)

Feller Rate califica en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Pesos Popular.

1 APRIL 2022 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate califica en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Pesos Popular.

El Fondo Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Pesos Popular (FIC Renta Inmobiliaria Pesos Popular) estará 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 “BBBfa (N)” responde a un Fondo que será 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 de fondos, control y seguimiento. La administradora pertenece a uno de los mayores grupos económicos de República Dominicana. En contrapartida, la calificación considera la larga duración del Fondo, aunque consistente con su objetivo, un alto endeudamiento permitido, la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo sin cartera para su evaluación.

El Fondo será manejado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, calificada en “AAaf” por Feller Rate. La administradora es filial de Grupo Popular, S.A., conglomerado que posee amplia experiencia en el mercado financiero dominicano y cuya filial más importante es Banco Popular Dominicano, calificado en “AA+/Estables” por Feller Rate. Además, cuenta con el puesto de bolsa Inversiones Popular, S.A.; AFP Popular, S.A.; Fiduciaria Popular, S.A.; Popular Bank Ltd. (filial de licencia bancaria internacional en Panamá); y otras filiales de servicios complementarios para el grupo.

El FIC Renta Inmobiliaria Pesos Popular contempla una emisión total de RD\$5.000 millones, equivalentes a 5.000.000 cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$ 1.000 cada una, en un plazo no mayor a 3 años, distribuida bajo una emisión única de cuotas de participación. El Fondo formará su cartera en el largo plazo. El reglamento interno estipula un plazo de 3 años para cumplir con los límites definidos (prorrogable por 2 años adicionales), posterior a la etapa preoperativa, que se dará por cumplida a los 14 meses de la inscripción del Fondo en el Registro del Mercado de Valores o cuando el Fondo alcance un patrimonio igual o mayor a RD\$500 millones y al menos un aportante.

La cartera del Fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de 65% del patrimonio invertido en un único inmueble. Sin embargo, la administradora espera una cartera inicial formada por varios inmuebles en el mediano plazo. Por otra parte, el reglamento no señala limitaciones respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios.

La liquidez esperada de la cartera será buena, estando dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones (luego de la aprobación del Comité de Inversiones), el que se materializará hasta 10 días hábiles después del corte de cada trimestre.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 50% de su patrimonio, este endeudamiento se realizará en pesos dominicanos y a una tasa máxima a pagar igual a la Tasa de Interés Activa promedio Ponderada (TIAPP) publicada por el Banco Central de República Dominicana. El Fondo no podrá otorgar sus activos en garantía.

El Fondo tiene duración de 15 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones. No obstante, puede ser extendido por aprobación de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400