

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jan-23	BBBfa(N)	
Mar-22	BBBfa(N)	

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

2 FEBRUARY 2023 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó 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) 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 “BBBfa (N)” 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 de fondos, control y seguimiento. La administradora pertenece a uno de los mayores grupos económicos de República Dominicana. En contrapartida, la calificación considera su cartera en etapa de formación, aunque consistente con su objetivo, la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y el escenario de desaceleración económica e inflación que amplía volatilidad de activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operación.

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. 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 inició la colocación del primer tramo de su programa en abril de 2022 colocándose 500.000 cuotas, representando un 10% de su programa. Al cierre de noviembre 2022 alcanzó un patrimonio de RD\$527,7 millones, representando cerca de un 1,4% del total de fondos cerrados de similar orientación.

El Fondo formará su cartera en el mediano 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 (cumplida con la colocación). La cartera del Fondo está en etapa de formación. Al cierre de noviembre 2022 el 98,2% de los activos estaba invertido en bonos del Banco Central. El porcentaje restante correspondía a cuentas de ahorros en instituciones locales.

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. Al cierre de noviembre de 2022 no se observa endeudamiento financiero.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, desde inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre 2022 la rentabilidad acumulada (no anualizada), incluyendo dividendos, fue de 5,5%.

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.

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, impactando en el valor de los activos. Para este año se espera 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: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400