

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-23	BBBfa(N)	
Jan-23	BBBfa(N)	

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

31 JULY 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, la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar en el valor de los 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. La administradora es filial de Grupo Popular, S.A.

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 mayo 2023 alcanzó un patrimonio de RD\$545,3 millones, representando cerca de un 5,7% del total de fondos cerrados inmobiliarios en pesos.

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 mayo de 2023 el activo estuvo compuesto por certificados financieros (73,9%) y certificados de depósitos (18,5%). 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 mayo 2023 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 mayo 2023 la rentabilidad acumulada (no anualizada),

incluyendo dividendos, fue de 9,1%.

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 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: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400