

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-24	BBBfa(N)	
Jan-24	BBBfa(N)	

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

30 JULY 2024 - 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 (SIVFIC-052) 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, la industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

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

El Fondo (FIC Renta Inmobiliaria Pesos Popular) 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 2024 alcanzó un patrimonio de \$602,0 millones, representando cerca de un 5,2% 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 2024, el activo estuvo compuesto por certificados financieros (88,4%) y cuotas de fondos abiertos (6,3%). El porcentaje restante correspondía a cuentas corrientes 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 2024 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 2024 la rentabilidad acumulada (no anualizada) fue de 20,4%.

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 tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue 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 los últimos dos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. Por su parte, el tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución de tasas locales e internacionales, esperamos que mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400