

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-25	A+fa	
Jan-25	A+fa	

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

24 JULY 2025 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

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

El Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular (SIVFIC-017) 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 asignada a "A+fa", responde a la madurez de su cartera, un buen nivel de solvencia de inquilinos, amplia diversificación geográfica, un nulo nivel de vacancia y su alta generación de flujos provenientes 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, 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 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 2025, el Fondo gestionó un patrimonio de US\$58,3 millones, siendo un fondo mediano tanto para la administradora como para el segmento de fondos de inversión inmobiliaria en dólares, representando un 10,0% y un 8,3% respectivamente.

A la misma fecha, el 84,1% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios y un 5,2% en bonos corporativos de un emisor. El porcentaje restante se aloca en cuentas corrientes, cuentas de ahorros y certificados financieros de instituciones locales. La cartera del Fondo se conforma de 13 inmuebles y presenta una amplia diversificación geográfica. Por su parte, la diversificación de ingresos es baja, pero es mitigado por la alta solvencia de sus inquilinos. Adicionalmente, el nivel de vacancia fue nulo, alcanzando un nivel de ocupación global de 100% a la misma fecha.

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. Durante el año 2024 pagaron dividendos de US\$ 46,6 por cuota y durante el presente año han distribuido US\$11,6 por cuota adicionalmente.

Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2025, los pasivos representaron un 1,6% del patrimonio y correspondían a comisiones, impuestos, retenciones y acumulaciones por pagar, junto con depósitos de alquiler.

Entre mayo 2022 y mayo 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 26,0%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,8%, inferior al promedio de la industria. Por otra parte, la volatilidad del retorno del Fondo fue similar que el promedio

de la industria, traduciéndose 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 recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar su liquidación.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció 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 continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como respuesta China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudiera llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400