

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-26	A+fa	
Jan-26	A+fa	

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

28 JULY 2026 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

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

La calificación "A+fa" asignada a las cuotas del Fondo responde a la madurez de su cartera, con una alta proporción actual de activos inmobiliarios, un buen nivel de solvencia de inquilinos, una 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 en relación con el segmento comparable, 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 Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. La Administradora es calificada en "AAaf" por Feller Rate.

El Fondo inició sus operaciones en octubre de 2017. Al cierre de mayo de 2026 gestionó un patrimonio de US\$61 millones, equivalente a cerca de un 8,2% del total de fondos inmobiliarios en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 4,3%, explicado por revalorización de activos, que mitigó la caída por distribución de dividendos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 90,1% del total de activos y se componía de catorce propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel nulo en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 86,3% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una moderada diversificación.

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una alta generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos periódicos. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. Durante el año 2025 el Fondo repartió dividendos de US\$46,6 por cuota y en 2026 (hasta el cierre de mayo) ha repartido US\$23,3 por cuota adicionales.

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 1,7% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento permite un endeudamiento temporal accediendo a líneas de crédito de entidades financieras por hasta un 10% del portafolio y por un plazo máximo de 48 horas, por necesidades de liquidez. Adicionalmente, el Fondo puede endeudarse por hasta un 50% del patrimonio. Según lo señalado por el Reglamento Interno, la tasa de interés que pagará el Fondo nunca deberá ser mayor que la tasa de rendimiento esperada de los inmuebles que se adquieran.

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 27,9%, lo que corresponde a un retorno de 8,6% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio similar al segmento y una mayor volatilidad, lo que se tradujo en un índice ajustado por riesgo inferior.

El Fondo tiene un plazo de vencimiento original de 10 años, terminando en octubre de 2027, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que forman su cartera y preparar su liquidación.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a los activos, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

Contacto: Benjamín Vásquez - Tel. 56 2 2757 0400