

Feller Rate ratifica en "BBBfa (N)" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.

Cuotas	Jul. 2018 BBBfa (N)	Ago. 2018 BBBfa (N)
--------	------------------------	------------------------

Contacto: Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 31 DE AGOSTO DE 2018. Feller Rate ratifica en "BBBfa (N)" la calificación de las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular.

El Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular (FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular) estará 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, y que pertenece a uno de los mayores grupos económicos de República Dominicana. Además, considera la buena generación de flujos de arrendamientos de los activos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos, en el alto nivel de endeudamiento permitido, en la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación.

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

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.

A julio de 2018 alcanzó un patrimonio de US\$ 13,8 millones, representando un 15% del total de fondos cerrados de similar orientación. En 2017 se realizó la colocación primaria de cuotas de participación, alcanzando a la fecha un 27,5% del total de su programa de emisión.

La cartera del FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular se encuentra en proceso de formación. Actualmente está formada por 10 inmuebles, alquiladas a Banco Popular Dominicano, S.A. Banco Múltiple. Al 31 de julio de 2018, un 71,4% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a bonos corporativos (28,1%), a disponible en certificados financieros (0,4%) y cuentas bancarias (0,1%).

El Fondo muestra una diversificación consistente con el tiempo de operaciones. Al cierre de julio de 2018, la diversificación de ingresos es baja, tiene sólo un inquilino para todos sus activos, Banco Popular Dominicano, S.A. Banco Múltiple, de alta solvencia. Las nuevas normas limitan las transacciones entre relacionados, por lo que las próximas inversiones no podrán ser con otras entidades del grupo.

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Los flujos periódicos otorgados por los arriendos permiten pagos de dividendos trimestrales a sus aportantes.

Al cierre de julio de 2018, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 1,2% del patrimonio, principalmente producto de las garantías por incumplimiento de contratos de alquiler. Por otro lado, el reglamento interno establece que los límites de endeudamiento, podrían llegar a un 10% de su portafolio de inversiones, en un plazo máximo de 48 horas por necesidades de liquidez, o a un 50% del valor de los bienes inmuebles del portafolio, si es parte de su estrategia.

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente el Fondo debe tener 36 meses de operaciones. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio (incluyendo dividendos distribuidos) es de un 2,7%.

FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular tiene un plazo de vencimiento de 10 años, terminando en octubre de 2027, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar su liquidación.

www.feller-rate.com.do

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en www.feller-rate.com.do

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.