

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

Cuotas	Abr. 2019 BBBfa (N)	Jul. 2019 BBBfa (N)
--------	------------------------	------------------------

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

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 31 DE JULIO DE 2019. 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.

En octubre y diciembre de 2017 y se realizaron las primeras dos colocaciones de valores. En junio de 2019 se realizó la tercera colocación de tramos, con 28.000 cuotas adicionales, alcanzando un 83,7% del total de su programa de emisión. Al cierre del semestre alcanzó un patrimonio de US\$ 42,5 millones, representando cerca de un 22,4% del total de fondos cerrados de similar orientación.

La cartera del FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular se encuentra en proceso de formación. Actualmente está formada por 10 inmuebles, alquilados a Banco Popular Dominicano, S.A. Banco Múltiple. Al cierre de junio de 2019, el 62,1% de los activos se encontraba en caja. Un 23,4% de los activos está invertido en activos inmobiliarios y un 14,4% está contabilizado como anticipos. Los recursos mantenidos en caja tuvieron como destino la compra del nuevo inmueble recientemente anunciado como hecho relevante. 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 del semestre, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 1,1% del patrimonio, principalmente producto de los depósitos para seguridad y garantía de pago de posibles daños a los inmuebles y sus mejoras. 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, 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) es de un 8,3%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 4,6%.

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.