

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

Cuotas

Abr. 2020
BBBfa (N)

Jul. 2020
BBBfa (N)

Contactos: Ignacio Carrasco / ignacio.carrasco@feller-rate.com - Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.com

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 31 DE JULIO DE 2020. Feller Rate ratificó 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 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, 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, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo 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. Dada la contingencia sanitaria y la actual desescalada, la administradora se ha mantenido operando casi completamente en forma remota.

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 de 2020 alcanzó un patrimonio de US\$ 52 millones, representando cerca de un 17,4% del total de fondos cerrados de similar orientación.

La cartera del Fondo se conforma de 10 inmuebles, alquilados a Banco Popular Dominicano, S.A. Banco Múltiple y un Edificio alquilado a Scotiabank. Al cierre de mayo de 2020, el 75,4% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios, un 6,0% estaba concentrado en bonos corporativos de un emisor local y 18,6% en certificados de depósitos y cuentas de ahorros en instituciones locales.

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, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose su pago dentro de los 10 días siguientes al término de cada trimestre.

El reglamento interno establece que el límite de endeudamiento puede alcanzar un 10% de su portafolio, en un plazo máximo de 48 horas por necesidades de liquidez o de hasta el 50% del valor del portafolio de los bienes inmuebles como parte de su estrategia. Durante el período analizado, el Fondo no ha mantenido endeudamiento financiero. Al cierre de mayo 2020, los pasivos representaron un 1,5% del patrimonio y correspondían a depósitos de alquiler, comisiones por pagar a la administradora e impuestos, retenciones y acumulaciones por pagar.

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente el Fondo debe tener 36 meses. No obstante, desde el inicio hasta el cierre de mayo 2020 el Fondo ha acumulado una rentabilidad (incluyendo dividendos) de 14,8%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 5,2%.

El Fondo 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.

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.