Feller Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO RENTA INMOBILIARIA DÓLARES POPULAR

INFORME TRIMESTRAL – ENERO 2019

	Oct. 2018	Ene. 2019
Cuotas de Participación	BBBfa (N)	BBBfa (N)

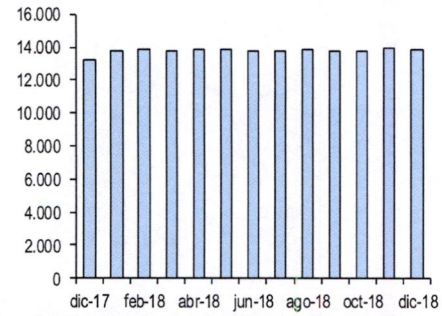
** Detalle de calificaciones en Anexo.*

Indicadores Financieros

	Dic. 17	Dic. 18
Activos administrados (MUS$)	13.319	14.189
Patrimonio (MUS$)	13.289	13.877
Valor Cuota (US$)	1.003,4	1.009,9
Rentabilidad Acumulada Cuota*	0,22%	5,51%
Dividendo por Cuota (US$)	0	46,6
N° de Cuotas en Circulación (miles)	13,2	13,7

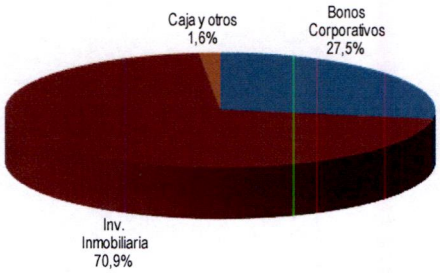
** Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al cierre del año anterior.*

Evolución Patrimonio Neto



Activos por Tipo de Instrumento

A Diciembre de 2018



Analista: Esteban Peñailillo.
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 22757-0474

Fundamentos

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.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El objetivo del Fondo es conservar el capital y generar rendimientos para sus aportantes, manteniendo un portafolio diversificado de bienes inmuebles, generando rentabilidad de acuerdo a lo señalado en su prospecto.

El Fondo es manejado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A. Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. A diciembre de 2018 alcanzó un patrimonio de US$ 13,9 millones, representando un 11,4% del total de fondos cerrados de similar orientación. En 2017 se realizó la colocación primaria de cuotas de participación, alcanzando un 27% del total de su programa de emisión.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo se conforma de 10 inmuebles, alquilados a Banco Popular Dominicano, S.A. Banco Múltiple. Al cierre de diciembre de 2018, el 70,9% de los activos está invertido en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a bonos corporativos. Los recursos mantenidos en caja e instrumentos financieros tienen como destino la adquisición de nuevos inmuebles en el mediano plazo. El Fondo tiene 3 años para adecuarse a los límites de su reglamento interno.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

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 trimestrales de 2018, 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.

— ENDEUDAMIENTO POTENCIAL

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. Al cierre de 2018 no se observa endeudamiento financiero.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente el Fondo debe tener 36 meses. En los meses de operación el Fondo alcanzó una rentabilidad (incluyendo dividendos) acumulada de 5,75%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 4,49%.

— DURACIÓN DE LARGO PLAZO

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.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

Fortalezas

- Administradora que posee un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos y equipos suficientes para un adecuado manejo de carteras y control y seguimiento a los fondos.
- Adecuadas políticas y procedimientos.
- Perteneciente al Grupo Popular, uno de los principales grupos financieros de República Dominicana.
- Cartera con buena capacidad de generación de flujos.

Riesgos

- Moderada diversificación esperada.
- Alto endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

	Octubre-17	Enero-18	Abril-18	Julio-18	Octubre-18	Enero-19
Cuotas de Participación	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

Categorías de Riesgo Crédito:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos de renta variable nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

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.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información. Las clasificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.