

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

Cuotas

Nov. 2016
BBBfa (N)

Sep. 2017
BBBfa (N)

<http://twitter.com/fellerratedo>



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

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 3 DE OCTUBRE DE 2017. Feller Rate calificó en "BBBfa (N)" las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular (FIC Renta Inmobiliaria Dólares Popular).

El Fondo de Inversión Cerrado 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 será 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 los arriendos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, en el alto nivel de endeudamiento permitido, en la exposición al negocio inmobiliario y en el incipiente mercado de fondos en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.

El Fondo de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular será manejado por la Administradora de Fondos de Inversión Popular, S.A., calificada en "AAaf" por Feller Rate.

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 de Inversión Cerrado Renta Inmobiliaria Dólares Popular realizará una emisión de hasta US\$50 millones. El nuevo programa de emisiones consta de una emisión y sus ampliaciones. La administradora podrá realizar ampliaciones de la emisión única con cargo al programa de emisiones aprobado.

Se espera que, en el mediano plazo, la cartera esté completamente invertida en su objetivo, formada mínimamente en un 80% por bienes inmuebles destinados a la renta.

La cartera del fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de 65% del patrimonio en un único inmueble, lo que entrega una baja diversificación. Sin embargo, la administradora espera una cartera inicial formada por 5 a 6 inmuebles, de preferencia, corporativos, comerciales e industriales, lo que atomiza los riesgos de concentración. Por otro lado, el reglamento interno no señala limitaciones respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios y la locación geográfica de los bienes del fondo, dentro de República Dominicana.

La liquidez esperada de la cartera será buena, estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose 10 días después del término de cada trimestre.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que 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.

FIC 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.

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 de Valores y Seguros y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.