

Feller Rate asigna la calificación "BBBfa (N)" a las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

Cuotas

Dic. 2014
BBBfa (N)

Abr. 2015
BBBfa (N)

<https://www.linkedin.com/company/feller-rate-dom>



Contacto: María Soledad Rivera / msoledad.rivera@feller-rate.cl - Claudio Salin G./ claudio.salin@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 30 DE ABRIL DE 2015. Feller Rate asigna la calificación "BBBfa (N)" a las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I invertirá en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

La calificación "BBBfa (N)" responde a la presencia de una administradora que posee adecuadas políticas, con una estructura y equipos suficientes para la gestión de fondos, y que forma parte de un grupo controlador con amplia experiencia e importancia en la industria financiera del país. También incorpora la formación de una cartera con alta capacidad de generación de flujos.

En contrapartida, considera una baja diversificación en sus inicios, la exposición al riesgo del negocio inmobiliario, que la administradora aún no cuenta con fondos operativos y el incipiente mercado de fondos en República Dominicana.

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

Nuestro análisis considera como un factor positivo la presencia de un completo marco legal que regula de manera clara y exhaustiva las actividades y responsabilidades de las administradoras y los fondos.

El fondo será manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S.A. (Excel Fondos), primera administradora acreditada en el país (noviembre de 2004).

Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

El fondo realizará una emisión total de US\$ 50 millones, equivalente a 500.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$ 100 cada una, a través de hasta 15 emisiones.

El objetivo general de inversiones del fondo es adquirir inmuebles ubicados en República Dominicana, dentro de cualquier sector económico –exceptuando el sector de viviendas familiares–, que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

Para formar su cartera, el fondo cuenta con un periodo de hasta 3 años para cumplir los límites establecidos en su reglamento interno. Entre estos se destacan el mantener, al menos, un 80% de sus activos invertido en inmuebles de acuerdo a su objetivo y que ninguno debe representar 65% del patrimonio del fondo.

La administradora contempla, en los inicios del fondo, la formación de una cartera de 2 a 3 inversiones, lo que, en opinión de Feller Rate, corresponde a una baja diversificación esperada por activos, pero superior al límite normativo.

Para la selección de inquilinos, Excel Fondos posee completos procedimientos, que incluyen análisis crediticio y revisión de antecedentes, judiciales y comerciales, entre otros.

La liquidez esperada de la cartera del fondo será alta, dado que la cartera de bienes raíces en arriendo le asegura al fondo alto flujo de efectivo, ante lo cual éste espera repartir dividendos de manera trimestral a sus aportantes.

Adicionalmente, el fondo deberá mantener una cuenta de reserva de, a lo menos, un 1% del valor de los bienes inmuebles.

El fondo podrá endeudarse hasta un 50% de su patrimonio a fines de materializar su política de inversiones, incluyendo garantía de sus activos.

El fondo tiene una duración de 10 años, período de tiempo adecuado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

www.feller-rate.com.do

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

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, por favor, envíe un e-mail a administracion@feller-rate.com.do y escriba en el Asunto: **Remover**

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.