

## Feller Rate ratifica en “BBBfa (N)” la calificación de las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

Cuotas

Oct. 2016  
BBBfa (N)

Ene. 2017  
BBBfa (N)

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



Contacto: María Soledad Rivera / [msoledad.rivera@feller-rate.cl](mailto:msoledad.rivera@feller-rate.cl)

**SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 2 DE FEBRERO DE 2017.** Feller Rate ratificó en “BBBfa (N)” la calificación de las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

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

La calificación “BBBfa (N)” asignada al fondo se sustenta en una cartera en proceso de formación, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios, y una alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles. Además, considera la gestión de su administradora, con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la moderada diversificación de cartera, la exposición al riesgo inmobiliario -sensible a los ciclos económicos- y el incipiente mercado de fondos en República Dominicana.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

El fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S.A. (Excel Fondos), primera administradora acreditada en el país, calificada en “BBB+af” por Feller Rate. Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

En marzo de 2016, el FIC Inmobiliario Excel I inició su programa de emisión, colocando al final de la ampliación de la octava emisión un total de 325.000 cuotas, con un patrimonio neto de US\$34,2 millones, representando cerca de un 65% de lo manejado en fondos de similar orientación en el mercado dominicano.

La cartera del FIC Inmobiliario Excel I se encuentra en proceso de formación, en julio y en octubre de 2016 adquirió los primeros bienes inmuebles. Al 31 de diciembre de 2016, un 58,0% de la cartera estaba invertida en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a certificados financieros (39,4%) y al efectivo mantenido en cuentas bancarias en pesos dominicanos y dólares americanos (2,6%). A la misma fecha, un 43,7% del activo se encontraba en otros activos, los que correspondían, en su mayoría, a adelantos por compra de inmuebles, los que se incorporarán al portafolio durante el primer trimestre de 2017.

El fondo muestra una diversificación consistente con el tiempo de operaciones. Al cierre de diciembre de 2016, la cartera estaba formada por 16 locales comerciales y de oficinas, ubicados en dos zonas de Santo Domingo. El fondo tiene plazo de más de 2 años para completar su inversión objetivo, inmuebles para alquiler destinados a la actividad pública o privada, de naturaleza corporativa, oficinas, industrial o comercial, ubicados en República Dominicana.

El fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Los flujos periódicos otorgados por los arriendos permitirán un pago de dividendos trimestral a sus aportantes.

En el periodo revisado, el fondo no presentó pasivos financieros. Al cierre de diciembre de 2016, el fondo alcanzó un endeudamiento de un 1,3% del patrimonio y correspondían, principalmente, a garantías por incumplimiento de contratos de alquiler.

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 mensual desde el inicio es de un 5,2%.

La duración del fondo es de 10 años, teniendo término establecido para marzo de 2026, tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que son parte de su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

[www.feller-rate.com.do](http://www.feller-rate.com.do)

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en [www.feller-rate.com.do](http://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](mailto: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.