

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

Cuotas

Oct. 2017
BBBfa (N)

Ene. 2018
BBBfa (N)

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



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

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 1 DE FEBRERO DE 2018. 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 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 buen 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 inquilinos, 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 "A-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 a la fecha un total de 425.000 cuotas, que representa el 85% del total del programa y un patrimonio neto de US\$49,8 millones, alcanzando un 58,4% 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 y en agosto 2017 su más reciente adquisición. Al 31 de diciembre de 2017, luego de realizar la ampliación de la octava emisión del programa de emisiones por US\$ 5 millones, un 65,5% de la cartera estaba invertida en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a certificados financieros y de inversión especial (33,5%), caja (0,1%) y otros activos (0,9%), que corresponden a arrendamientos por cobrar y comisiones por pagar por colocación de cuotas. Los recursos mantenidos en valores del sistema financiero serán destinados a la adquisición de nuevos inmuebles en el corto plazo.

El Fondo muestra una diversificación consistente con el tiempo de operaciones. El 28 de diciembre de 2017 se inició la colocación de la última Emisión del Programa de Emisiones, por un valor nominal de US\$7,5 millones, con ello se completará el Programa de Emisiones del Fondo. El Fondo está en la fase final de la ejecución del plan de adquisición de inmuebles, con lo que alcanzará una inversión en inmuebles superior al 80% de sus activos cuando finalice la etapa de adecuación de la política de inversión contemplada en el Reglamento Interno.

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Los flujos periódicos otorgados por los arriendos permiten pagos de dividendos trimestrales a sus aportantes.

Al cierre de diciembre 2017, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 9,5% del patrimonio, que correspondían alquileres recibidos por adelantado y a garantías por incumplimiento de contratos de alquiler. El reglamento interno del fondo limita su endeudamiento máximo a un 30% del patrimonio neto.

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 desde el inicio es de un 12,1%.

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

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.