

Feller Rate sube a "A-fa (N)" la calificación de las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

Cuotas

Jul. 2018
BBBfa (N)

Ago. 2018
A-fa (N)

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

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 22 DE AGOSTO DE 2018. Feller Rate subió a "A-fa (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.

El alza en la calificación asignada a "A-fa (N)" se sustenta en el término de la etapa de inversión del Fondo y en una cartera ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. Además, considera la gestión de su administradora, con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la exposición al riesgo inmobiliario -sensible a los ciclos económicos- 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.

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 500.000 cuotas y un patrimonio neto de US\$53,3 millones, alcanzando cerca de un 60% de lo manejado en fondos cerrados de similar orientación en el mercado dominicano.

Durante el segundo trimestre de 2018, el Fondo adquirió el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center y parte del piso 23 del Condominio Blue Mall, que se suman a su cartera ya formada por un piso del Edificio Corporativo 20/10, un importante inmueble en la Avenida John F. Kennedy, 16 locales del centro comercial Sambil y dos inmuebles en la Avenida Roberto Pastoriza.

Al cierre de julio de 2018, un 93,9% de la cartera estaba invertida en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a certificados financieros (4,4%), efectivo mantenido en cuentas bancarias (0,6%).

Al cierre de julio de 2018, la diversificación de ingresos es adecuada, los 3 mayores inquilinos representaban cerca de un 60% de los ingresos por arrendamiento.

Del punto de vista geográfico también la diversificación es adecuada, con sus seis activos ubicados en distintas zonas de la parte central de la ciudad de Santo Domingo.

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.

En el periodo revisado, el Fondo no presentó pasivos financieros. Al cierre de julio de 2018, el Fondo alcanzó un endeudamiento de un 7,0%. Este es producto de los alquileres recibidos por adelantado, el resto corresponde 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 mensual desde el inicio es de un 16,1%.

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 parte de su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que según determine la Asamblea de Aportantes este plazo pudiera ser modificado.

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 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.