

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-23	BBB+fa	
Jan-23	BBBfa	

Feller Rate sube a "BBB+fa" la calificación de las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II.

31 JULY 2023 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate sube a "BBB+fa" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II 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 a "BBB+fa" responde al avance de su cartera inmobiliaria y al alza en la calificación asignada a la Administradora, que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la adecuada diversificación actual de activos inmobiliarios, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables. En contrapartida, se sustenta en su cartera en formación, la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

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

El Fondo colocó sus tres primeros tramos durante el año 2019, cinco siguientes durante 2020, cuatro tramos en 2021, seis más en 2022 y una adicional en marzo del presente año, totalizando un 67% del programa actual de emisiones. A mayo de 2023 alcanzó un patrimonio neto de US\$145 millones, cerca de un 23,5% del total de fondos de similar orientación.

La cartera inmobiliaria del Fondo ha crecido significativamente, pero aún se encuentra en proceso de formación dado que su programa de emisiones aún no está concluido. Su cartera actual está formada por el Hotel Embassy Suites en Avenida Tiradentes, 11 pisos de la Torre Roberto Pastoriza, el Edificio MDJT 35, parte del piso 21 y el piso 27 del Condominio de la Torre Blue Mall, 7 locales comerciales en Bella Piazza, el Edificio Corporativo San Martín - Máximo Gómez, una porción del piso 14 del edificio Corporativo 2015, el Edificio Abraham Lincoln 1061, el Edificio Comercial Abraham Lincoln 1059, 11 locales de Plaza Sambil en Santo Domingo, el piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, el Edificio Corporativo Nuñez de Cáceres, los pisos 1 y 8 de Sarasota Center, 28 locales comerciales del Amstar Business Center en el Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, 3 locales comerciales en Occidental Mall en Santo Domingo y 3 locales comerciales en Plaza Silver Sun Gallery. La ocupación global alcanzaba un 95,8%. Con todo, el Fondo presenta una adecuada diversificación de su cartera inmobiliaria.

Con todo, al cierre de mayo de 2023, el Fondo mantenía un 86,6% de su activo en inversiones inmobiliarias. El porcentaje restante estaba alocado en cuotas de fondos de inversión (8,2%) y caja en cuentas disponibles y otros activos (4,8%). El Fondo ya se encuentra adecuado a su política de inversiones.

La liquidez de la cartera es buena, está dada por los flujos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Actualmente la cartera es altamente líquida dada la inversión en instrumentos financieros de corto plazo y caja disponible. Durante el año 2022 pagaron dividendos de US\$ 3,85 por cuota y durante el presente año han distribuido US\$2,0 por cuota adicionalmente.

Al cierre de mayo de 2023, sus pasivos alcanzaron un 1,5% del patrimonio, que correspondían a pagos pendientes por la colocación del Fondo y otras cuentas por pagar. El reglamento interno del Fondo permite un endeudamiento máximo de 30% del patrimonio neto.

Entre mayo de 2020 y mayo de 2023, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 18,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,45%. Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo similar, pero con una menor volatilidad, lo que se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo.

FIC Inmobiliario Excel II tiene un plazo de vencimiento de 10 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar 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.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400