

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

Cuotas

Jun. 2020
BBBfa (N)

Jul. 2020
BBBfa (N)

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

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 30 DE JULIO DE 2020. Feller Rate ratifica la calificación "BBBfa (N)" de las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (FIC Inmobiliario Excel II) está orientado a generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de viviendas.

La calificación "BBBfa (N)" asignada responde a que es gestionado por una administradora que posee un buen 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. En contrapartida, se sustenta en la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo 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), primera administradora acreditada en el país, calificada en "Aaf" por Feller Rate. Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado.

En mayo el Fondo realizó modificaciones a su reglamento interno, ampliando su programa a US\$100 millones y eliminando algunas restricciones de diversificación y tipos de activos que puede adquirir.

El Fondo colocó sus tres primeros tramos durante el año 2019. En marzo de 2020 comenzó la colocación del cuarto tramo y en abril el quinto tramo, colocando el 31% de su programa total de emisión. A mayo de 2020 alcanzó un patrimonio neto de US\$ 31 millones, cerca de un 10,3% del total de fondos cerrados de similar orientación.

La cartera del Fondo se encuentra en proceso de formación. Actualmente se compone de una parte del piso 21 del Condominio de la Torre Blue Mall, el piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, 8 locales de Plaza Sambil en Santo Domingo y una porción del piso 14 del edificio Corporativo 2015. Con todo, el Fondo mantiene un 42,6% de su activo en inversiones inmobiliarias. El porcentaje restante se mantiene en Bonos Corporativos (15,2%), Bonos de Hacienda (13,1%), Banco Central (4,3%), Bonos Subordinados (2,4%), Cuotas de Fondos (1,6%) y caja en cuentas disponibles (18,0%).

La liquidez de la cartera inmobiliaria es buena, está dada por los flujos continuos 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. En abril de 2020 el Fondo pagó su primer dividendo por US\$ 1 por cuota. En julio pagó su segundo dividendo por US\$ 1 por cuota.

Al cierre de mayo de 2020, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 0,4% 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.

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 en los meses de operación alcanza un 3,9%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 3,1%.

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.

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.