

CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas	
Jun-24	BBBfa(N)

Feller Rate califica en "BBBfa (N)" las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III.

13 JUNE 2024 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate califica en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III (SIVFIC-072) invertirá 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 a las cuotas del Fondo responde a que será 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. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, la larga duración del Fondo, su exposición al negocio inmobiliario, el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos y una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo sin cartera para su evaluación.

El Fondo será manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S.A. (Excel), 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.

El Fondo contempla una emisión total de RD\$6.000 millones, equivalentes a 6 millones de cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$1.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo formará su cartera en el mediano plazo. El reglamento interno estipula un plazo de tres años para cumplir con los límites definidos, contados a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, que se dará por iniciada a los 14 meses desde la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, o cuando el Fondo alcance un activo administrado igual o mayor a RD\$100 millones y dos aportantes como mínimo.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno no establece un límite máximo de inversión en un mismo bien inmueble. No obstante, si existen límites de ocupación de activos por un mismo inquilino.

Se espera una buena liquidez de cartera, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

El reglamento establece como benchmark, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa en moneda nacional preferencial para el sector hipotecario y/o desarrollo de la banca múltiple, calculada y publicada mensualmente por el Banco Central. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el benchmark se realizará de manera mensual y se informará como un hecho relevante.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 30% de su patrimonio. Este endeudamiento podrá realizarse en dólares estadounidenses o pesos dominicanos, a una tasa máxima que no podrá ser superior a 5% anual sobre la tasa de interés activa para créditos en pesos dominicanos o dólares de los Estados Unidos de América de los bancos múltiples del mercado local.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de emisión. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación. El Fondo puede liquidarse anticipadamente por diferentes causas señaladas en su reglamento interno.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue 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 se observó una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, en los últimos dieciocho meses la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. El tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400