

## Feller Rate asigna la calificación “BBBfa (N)” a las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II.

Cuotas

**Ago. 2018**  
BBBfa (N)

**Feb. 2019**  
BBBfa (N)

Contacto: Esteban Peñailillo / [esteban.penailillo@feller-rate.cl](mailto:esteban.penailillo@feller-rate.cl)

**SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 20 DE FEBRERO DE 2019.** Feller Rate asigna la calificación “BBBfa (N)” a las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (FIC Inmobiliario Excel II) estará 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 un fondo que será manejado 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 buena generación esperada de flujos de los arriendos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, en la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación.

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

El Fondo será 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.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II realizará una emisión de hasta US\$50 millones. El nuevo programa de emisiones consta de una emisión y sus ampliaciones. La administradora podrá realizar ampliaciones de la emisión única con cargo al programa de emisiones aprobado. Se espera que en el mediano plazo la cartera esté completamente invertida en su objetivo, formada mínimamente en un 80% por bienes inmuebles destinados a la renta.

La cartera del Fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de 65% del patrimonio en un único inmueble, lo que entrega una baja diversificación. Sin embargo, la administradora espera una cartera inicial formada por al menos 3 inmuebles. Por otra parte, el reglamento interno no señala limitaciones respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios y la locación geográfica de los bienes del Fondo, dentro de República Dominicana. Aunque limita que al momento que el Fondo este totalmente colocado, ningún inquilino podrá concentrar más del 40% de los ingresos totales del Fondo.

La liquidez esperada de la cartera será buena, estará dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose 15 días después del término de cada trimestre.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 30% del valor de los bienes inmuebles del portafolio, como parte de su estrategia.

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.

El Fondo cuenta con una etapa preoperativa de hasta 6 meses, que puede ser prorrogada por un periodo igual. A la conclusión de esta etapa el Fondo debe contar con un patrimonio mínimo de US\$2 millones y al menos dos aportantes. Luego de este plazo y cumpliendo estos requisitos, el Fondo entra en la Etapa Operativa, en donde tiene 3 años para adecuarse a los límites normativos y de su reglamento interno.

[www.feller-rate.com.do](http://www.feller-rate.com.do)

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en [www.feller-rate.com.do](http://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.