

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

Cuotas

Abr. 2019
BBBfa (N)

Jul. 2019
BBBfa (N)

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

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 19 DE JULIO DE 2019. 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) 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 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 buena generación esperada de flujos de los arriendos. En contrapartida, se sustenta en la baja diversificación de activos esperada en el corto plazo, un moderado endeudamiento permitido, 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 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 "Aaf" 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 500 mil cuotas. El Fondo inició su colocación en febrero pasado, y a junio de 2019 alcanzó un patrimonio neto de US\$ 10,2 millones con cerca del 20% de su programa total de emisión. A esa fecha, representaba cerca de un 6% del total de fondos cerrados de similar orientación.

La cartera del Fondo se encuentra en proceso de formación, al cierre de junio de 2019 se compone de Certificados Financieros de tres bancos locales, Certificados del Banco Central y Bonos de un emisor local, recursos que serán destinados a la adquisición de nuevos inmuebles en el corto plazo. 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. 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. 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 inmobiliaria será buena, estará 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.

Al cierre de junio de 2019, el Fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 1,1% del patrimonio, que correspondían a pagos pendientes por la colocación del Fondo y otras cuentas por pagar. No obstante, 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 estos cuatro meses de operaciones alcanza un 1,9%, que se traduce en una rentabilidad anualizada de 5,5%.

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. Este plazo puede ser ampliado según lo que determine su Asamblea de Aportantes.

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.