

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jul-21	BBBfa(N)	
Jul-20	BBBfa(N)	

Feller Rate ratifica la calificación de las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II.

30 JULY 2021 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "BBBfa (N)" 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.

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 "A+af" por Feller Rate. Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

A mayo de 2021 alcanzó un patrimonio neto de US\$69 millones, cerca de un 15,1% del total de fondos de similar orientación.

La cartera del Fondo se encuentra en proceso de formación. En septiembre de 2019 el Fondo adquirió una parte del piso 21 del Condominio de la Torre Blue Mall. En enero de 2020 adquirió el piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC; en febrero 8 locales de Plaza Sambil en Santo Domingo; en marzo una porción del piso 14 del edificio Corporativo 2015; en agosto el piso 27 de la Torre Blue Mall y en diciembre de 2020 suscribió un acuerdo para la adquisición de dos edificios (en dos fases) más terrenos de parqueos a una entidad vinculada, transacción que está sujeta a la aprobación del Consejo de Administración y al Comité de Inversiones del Fondo. En marzo del presente año se incorporó al portafolio del Fondo un edificio correspondiente a la Fase 1 de este acuerdo. También en marzo de 2021 se adquirieron 3 locales comerciales de Plaza Sambil y en abril otro edificio ubicado en el sector Piantini.

El Fondo mantenía un 46,2% de su activo en inversiones inmobiliarias. El porcentaje restante se mantiene en Cuotas de Fondos de Renta Fija (17,3%), Cuotas de Fondos de Inversión Inmobiliarios (23,9%), Bonos de Hacienda (2,2%), Bonos Corporativos (2,2%) y caja en cuentas disponibles (8,3%).

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 2020 pagaron dividendos de US\$ 3,3 por cuota y en este año se pagaron US\$2,4 por cuota adicionalmente.

Al cierre de mayo de 2021, sus pasivos alcanzaron un 2,3% 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, el retorno acumulado

desde el inicio se traduce en una rentabilidad anualizada de 4,4%.

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.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400