

Feller Rate sube a "Afa" la calificación de las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

Cuotas

Jun. 2020
Afa

Jul. 2020
Afa

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

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 30 DE JULIO DE 2020. Feller Rate subió a "Afa" la calificación de las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I invierte sus recursos en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

La calificación "Afa" asignada al Fondo se sustenta en una cartera estable y ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una alta generación de flujos, proveniente de los alquileres de los inmuebles y una adecuada diversificación de activos. Además, considera la gestión de su administradora, con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la exposición al riesgo inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, su moderado endeudamiento, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

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 de República Dominicana.

A mayo de 2020 alcanzó un patrimonio neto de US\$ 54,5 millones, representando cerca de un 18,2% del total de fondos cerrados de similar orientación, siendo el primer fondo inmobiliario que completó su programa de emisiones.

Su cartera está formada por un piso del Edificio Corporativo 20/10, un importante inmueble en la Avenida John F. Kennedy, 16 locales del centro comercial Sambil, dos inmuebles en la Avenida Roberto Pastoriza, el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center y parte del piso 23 de la torre de oficinas del Condominio Blue Mall. Recientemente el Fondo adquirió la totalidad del edificio de parqueos del Edificio de Operaciones del Campus Corporativo ubicado en Avenida John F. Kennedy.

El principal inquilino concentra cerca del 28,9% de los ingresos del Fondo. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un plazo remanente promedio de 3,1 años. Tanto a nivel de industria como en los contratos del Fondo, se aprecia flexibilización en las condiciones de los alquileres, dada la situación sanitaria y económica que enfrenta el país. Por otra parte, el 98,1% de la cartera está invertida en activos inmobiliarios, un 0,7% en certificados financieros y un 1,2% en caja y otros activos que corresponden a arrendamientos por cobrar y comisiones por colocación.

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los alquileres de los bienes raíces, los que le permitieron entregar dividendos de US\$1,32 por cuota en abril de 2020 y US\$0,95 en julio, correspondientes a las utilidades generadas en el primer y segundo trimestre del año 2020.

Al cierre de mayo de 2020, el Fondo presentó pasivos totales por el 10,0% de su patrimonio, principalmente por pagares financieros utilizados para financiar la última adquisición de activos del Fondo. El resto de sus pasivos correspondían a alquileres recibidos por adelantado y otras cuentas por pagar. El reglamento interno del Fondo limita su endeudamiento máximo a un 30% del patrimonio neto.

Entre mayo de 2017 y mayo de 2020, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 20,1%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 6,1%. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 29,5% (no anualizada).

El Fondo tiene término establecido para marzo de 2026, tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios parte de su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta 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.