	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
28-07-23	A+fa	
27-01-23	Afa	

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

31 JULIO 2023 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate sube a “A+fa” las cuotas del 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.

El alza en la calificación a “A+fa” del Fondo se sustenta en la madurez de su cartera y el alza en la calificación de la Administradora. La cartera tiene un comportamiento estable y ya está adecuada a sus límites reglamentarios, con una buena generación de flujos, proveniente de los alquileres de los inmuebles y un mejor índice ajustado que fondos comparables. Además, considera la gestión de su administradora, con un alto 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-, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

El Fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S.A. (Excel), primera administradora acreditada en el país, calificada en “AA-af” por Feller Rate. Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

A mayo de 2023 alcanzó un patrimonio neto de US$ 58,3 millones, representando cerca de un 9,5% del total de fondos cerrados de similar orientación, siendo el primer fondo inmobiliario que completó su programa de emisiones.

Su cartera está formada por el piso 11 del Edificio Corporativo 20/10, 16 locales del centro comercial Sambil, el Edificio Corporativo de Grupo Humano con la totalidad del edificio de parqueos del Edificio de Operaciones del Campus Corporativo en Avenida John F. Kennedy, tres edificios interconectados en la Avenida Roberto Pastoriza, además de otro edificio comercial en la misma avenida. Tambien incluye el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center y parte del piso 23 de la torre de oficinas del Condominio Blue Mall. La ocupación global de los activos del Fondo alcanza un 94,5%.

La diversificación de cartera se considera moderada. El principal inquilino concentra cerca del 40% de los ingresos del Fondo. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un plazo remanente promedio de 1,4 años. Por otra parte, el 97,4% de la cartera está invertida en activos inmobiliarios y el porcentaje restante en instrumentos de renta fija del mercado local, cuentas disponibles y otros activos, que corresponden a arrendamientos por cobrar, honorarios y comisiones por colocación.

El Fondo cuenta con una buena liquidez proveniente de los alquileres de los bienes raíces, los que le permitieron entregar dividendos de US$4,05 por cuota durante el año 2022 y US$2,0 por cuota durante el presente año.

Al cierre de mayo de 2023, el Fondo presentó pasivos totales por el 6,7% de su patrimonio, principalmente por pagarés 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 2020 y mayo de 2023, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 20,0%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 6,3%. Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo similar, pero

con una menor volatilidad, lo que se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo.

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.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido 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 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad