

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jul-21	Afa	
Jul-20	Afa	

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

29 JULY 2021 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "Afa" 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.

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-, 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 "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\$ 55,3 millones, representando cerca de un 12,1% 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, 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.

El principal inquilino concentra cerca del 27% de los ingresos del Fondo. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un plazo remanente promedio de 2,5 años. Tanto a nivel de industria como en los contratos del Fondo, se aprecia flexibilización en las condiciones de los alquileres de los inquilinos del sector comercial, dada la situación sanitaria y económica que enfrenta el país. Por otra parte, el 98,4% de la cartera está invertida en activos inmobiliarios y el porcentaje restante en cuentas disponibles y otros activos, que corresponden a arrendamientos por cobrar, honorarios 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\$4,83 por cuota durante el año 2020 y US\$2,4 por cuota durante el presente año.

Al cierre de mayo de 2021, el Fondo presentó pasivos totales por el 8,9% 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 2018 y mayo de 2021, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 19,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 6,1%. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 37,1% (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.

Contacto: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400