

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
CUOTAS		
Jul-22	BBBfa(N)	
Jul-21	BBBfa(N)	

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

29 JULY 2022 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en "BBBfa" 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" 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 considera la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos- 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 2022 alcanzó un patrimonio neto de US\$116,4 millones, cerca de un 18,1% del total de fondos de similar orientación.

La cartera del Fondo aún se encuentra en proceso de formación. Su cartera actual está formada por parte del piso 21 y el piso 27 del Condominio de la Torre Blue Mall, el piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, 11 locales de Plaza Sambil en Santo Domingo, una porción del piso 14 del edificio Corporativo 2015, el Edificio MDJT 35, el Edificio Abraham Lincoln 1061, el Hotel Embassy Suites en Avenida Tiradentes, el Edificio Corporativo San Martin – Máximo Gomez, los pisos 1 y 8 de Sarasota Center, el Edificio Corporativo Nuñez de Cáceres y el Edificio Comercial Abraham Lincoln 1059. En marzo del presente año alcanzó un acuerdo para la compra de 11 pisos de la Torre Roberto Pastoriza, el cual se materializó en mayo pasado. Recientemente adquirió 7 locales comerciales en Bella Piazza y 3 locales comerciales en Occidental Mall.

Al cierre de mayo de 2022, el Fondo mantenía un 90,3% de su activo en inversiones inmobiliarias. El porcentaje restante se mantiene en Cuotas de Fondos de Inversión (4,8%), Bonos del Ministerio de Hacienda (1,6%), Bonos Corporativos (0,2%) y caja en cuentas disponibles (3,1%). El Fondo ya se encuentra adecuado a su política de inversiones.

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 2021 pagaron dividendos de US\$ 4,3 por cuota y en 2022 se han distribuido US\$2,0 por cuota adicionalmente.

Al cierre de mayo de 2022, sus pasivos alcanzaron un 2,6% 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.

Entre mayo de 2019 y mayo de 2022, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 14,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 4,6%.

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: Nicolás Barra - Tel. 56 2 2757 0400