Feller Rate
Calificadora de Riesgo

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
02/02/2017 8:59 AM s.martinez
53877

INFORME DE CALIFICACIÓN

FONDO DE INVERSION CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

ENERO 2017

Feller.Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

INFORME DE CALIFICACION – ENERO 2017

	Oct. 2016	Ene. 2017
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

** Detalle de clasificaciones en Anexo.*

Indicadores Financieros

En miles de dólares

	Dic.16
Activos administrados	34.637
Patrimonio	34.177
Valor Nominal Cuota*	105,2
Rentabilidad de la Cuota Acumulada**	5,2%
N° de Cuotas (miles)	325

** Cifras en dólares*
***Sin dividendos, respecto al inicio.*

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
02/02/2017 8:59 AM s.martinez
53877

Fundamentos

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 "BBBfa (N)" asignada al fondo se sustenta en una cartera en proceso de formación, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios, y una alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles. Además, considera la gestión de su administradora, con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la moderada diversificación de cartera, la exposición al riesgo inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, y el incipiente mercado de fondos en República Dominicana.

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 Fondos), primera administradora acreditada en el país, calificada en "BBB+af" por Feller Rate. Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

En marzo de 2016, el FIC Inmobiliario Excel I inició su programa de emisión, colocando al final de la ampliación de la octava emisión un total de 325.000 cuotas, con un patrimonio neto de US$ 34,2 millones, representando cerca de un 65% de lo manejado en fondos de similar orientación en el mercado dominicano.

La cartera del FIC Inmobiliario Excel I se encuentra en proceso de formación, adquirió en julio y en octubre de 2016 los primeros bienes inmuebles. Al 31 de diciembre de 2016, un 58,0% de la cartera estaba invertida en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a certificados financieros (39,4%) y al efectivo mantenido en cuentas bancarias en pesos dominicanos y dólares americanos (2,6%). A la misma fecha, un 43,7% del activo se encontraba en otros activos, los que correspondían, en su mayoría, a adelantos por compra de inmuebles, los que se incorporarán al portafolio durante el primer trimestre de 2017.

El fondo muestra una diversificación consistente con el tiempo de operaciones. Al cierre de diciembre de 2016, la cartera estaba formada por 16 locales comerciales y de oficinas, ubicados en dos zonas de Santo Domingo. El fondo tiene plazo de más de 2 años para completar su inversión objetivo, inmuebles para alquiler destinados a la actividad pública o privada, de naturaleza corporativa, oficinas, industrial o comercial, ubicados en República Dominicana.

El fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Los flujos periódicos otorgados por los arriendos permitirán un pago de dividendos trimestral a sus aportantes.

En el periodo revisado, el fondo no presentó pasivos financieros. Al cierre de diciembre de 2016, el fondo alcanzó un endeudamiento de un 1,3% del patrimonio y correspondían, principalmente, a garantías por incumplimiento de contratos de alquiler.

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente el fondo debe tener 36 meses de operaciones. No obstante, la rentabilidad acumulada mensual desde el inicio es de un 5,2%.

La duración del fondo es de 10 años, teniendo 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.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

Fortalezas

- Cartera en proceso de formación, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios.
- Alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles.
- Gestión de Excel Fondos, con satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, con completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros.

Riesgos

- Moderada diversificación de cartera.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Mercado incipiente de fondos en República Dominicana.

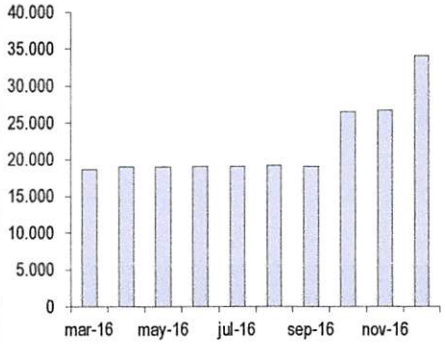
Analista: María Soledad Rivera
msoledad.rivera@feller-rate.cl
(56) 22757-0452

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Cuotas	BBBfa (N)

Evolución patrimonio neto

Miles de dólares



Resumen cartera inversiones fondo

	Dic. 16
Inversión inmobiliaria	32,6%
Certificados Financieros	22,2%
Cuenta corriente y de ahorro	1,5%
Otros activos	43,7%
Total Activos	**100,0%**

OBJETIVOS DE INVERSION

Fondo orientado a la inversión en inmuebles destinados a la renta

Objetivos de inversión y límites reglamentarios

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (FIC Inmobiliario Excel I) define el objetivo en su reglamento interno, de adquirir inmuebles ubicados en República Dominicana, de cualquier sector económico exceptuando el sector de viviendas familiares, que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del fondo establece:

- El fondo deberá mantener como mínimo el 80% de su activo invertido en inmuebles orientados a su objetivo de inversión.
- La inversión máxima del fondo en un mismo bien inmueble es de un 65% de su patrimonio.
- Ningún inquilino podrá superar el 40% de los ingresos del fondo.
- La sociedad administradora podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles del Fondo, siempre y cuando el costo acumulado de los últimos 12 meses no excedan el 25% del valor del inmueble ni el 25% del valor del activo del fondo.
- El fondo deberá mantener un máximo de 5% de sus activos invertidos en instrumentos de alta liquidez, o mantenido en caja y equivalentes.
- El fondo no invertirá directa ni indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles más del 10% de su patrimonio.
- El fondo podrá mantener hasta el 5% del portafolio de inversión en valores representativos de deuda, emitidos por personas vinculadas a la administradora, con calificación de riesgo igual o superior a grado de inversión.

El Fondo tiene un periodo de 3 años, desde el inicio de la etapa operativa en abril de 2016, para cumplir con los límites de diversificación estipulados en el reglamento interno.

EVALUACION DE LA CARTERA DEL FONDO

Cartera en proceso de formación

Características del fondo

El programa de emisión del fondo contempla una emisión total de US$ 50 millones, equivalente a 500.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US$ 100 cada una, mediante 8 emisiones.

En marzo de 2016, el FIC Inmobiliario Excel I inició su programa colocando la primera emisión por US$ 2 millones; la segunda y tercera por US$ 3 millones y; la cuarta, quinta y sexta por US$ 3,5 millones; con una colocación total de 185.000 cuotas.

Luego, entre septiembre y octubre se realizó la colocación de la séptima y octava emisión, con un valor de US$ 7 millones, equivalentes a 70.000 cuotas. Finalmente, en diciembre de 2016, se colocó la ampliación de la octava emisión por un valor de US$ 7 millones.

En total, la colocación del programa, al cierre de diciembre de 2016, alcanzó 325.000 cuotas, con un patrimonio neto de US$ 34,2 millones, representando cerca de un 65% de lo manejado en fondos de similar orientación en el mercado dominicano.

Maduración de la cartera en el mediano plazo

La cartera del FIC Inmobiliario Excel I se encuentra en proceso de formación, adquirió en julio y en octubre de 2016 los primeros bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2016, un 58,0% de la cartera estaba invertida en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a certificados financieros (39,4%) y al efectivo mantenido en cuentas bancarias en pesos dominicanos y dólares americanos (2,6%).

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Cuotas	BBBfa (N)

A la misma fecha, un 43,7% del activo se encontraba en otros activos, los que correspondían, en su mayoría, a adelantos por compra de inmuebles, los que se incorporarán al portafolio durante el primer trimestre de 2017.

Los inmuebles adquiridos por el fondo deberán estar 100% construidos y con un buen estado de conservación.

Moderada diversificación de cartera

El fondo muestra una diversificación consistente con el tiempo de operaciones. Al cierre de diciembre de 2016, la cartera estaba formada por 16 locales comerciales y de oficinas, ubicados en dos zonas de Santo Domingo.

Por otro lado, la diversificación de ingresos es moderada, los 5 mayores inquilinos representaban cerca de un 79% de éstos.

El fondo tiene plazo de más de 2 años para completar su inversión objetivo, inmuebles para alquiler destinados a la actividad pública o privada, de naturaleza corporativa, oficinas, industrial o comercial, ubicados en República Dominicana.

No existe limitación definida respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios y la locación geográfica de los bienes del Fondo. Sin embargo, para la ubicación de los inmuebles se debe considerar el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona y las oportunidades de plusvalía que se puedan generar en el largo plazo.

Buena generación de flujos y nulo endeudamiento financiero

El fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Además, la liquidez estará incrementada por la mantención de una cuenta de reserva de, a lo más, un 20% de su patrimonio.

Durante los meses de operaciones, el fondo exhibía una alta liquidez de sus inversiones, en línea con el periodo de inversión.

Los flujos periódicos otorgados por los arriendos permitirán un pago de dividendos trimestral a sus aportantes, el reglamento interno señala que la política de dividendos será repartir el 100% de las ganancias líquidas del fondo, siempre y cuando no exista necesidad de mejoras, según determine el Comité de Inversiones.

En relación al endeudamiento, el reglamento interno del fondo establece un 50% del patrimonio neto como máximo, considerando un refinanciamiento particular por inmueble de hasta un 50% del valor de los activos entregados en garantía. Los gastos financieros a ser asumidos por el fondo no podrán tener tasas de interés superiores al 2% anual sobre la tasa preferencial para créditos en dólares de Estados Unidos de Norteamérica del mercado local.

En el periodo revisado, el fondo no presentó pasivos financieros. Al cierre de diciembre de 2016, el fondo alcanzó un endeudamiento de un 1,3% del patrimonio y correspondían, principalmente, a garantías por incumplimiento de contratos de alquiler.

Sin tiempo suficiente para medir rentabilidad

Según la metodología de Feller Rate, para medir la rentabilidad de manera concluyente el fondo debe tener 36 meses de operaciones.

No obstante, la rentabilidad acumulada mensual desde el inicio es de un 5,2%.

Duración de la cartera apropiada al término del fondo

La duración del fondo es de 10 años, teniendo 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Cuotas	BBBfa (N)

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la gestión de los fondos

El fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (Excel Fondos).

La estructura organizacional de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. está formada en base a la gestión de fondos de inversión como patrimonios separados del propio patrimonio de la administradora.

El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la empresa. Dentro de sus principales funciones se encuentra aprobar los reglamentos internos y prospectos de los fondos, establecer los planes estratégicos y de operación de la administradora y designar a los integrantes del Comité de Inversiones y Comités de Apoyo. Además de todas las responsabilidades que señala la ley.

El Oficial de Cumplimiento se encarga del programa de prevención y control del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, según las disposiciones indicadas en la normativa imperante. Entre sus tareas está elaborar un plan operativo anual en base a las normas, promover el conocimiento y cumplimiento de la legislación actual, analizar reportes de actividades sospechosas y elaborar reportes sobre éstas para remitir a la Superintendencia.

El ejecutivo de Control Interno es el responsable de las funciones, procedimientos y sistemas de control interno, junto con, entre otras cosas, revisar la valoración de la cartera de los fondos, velar por el cumplimiento de las normas generales e internas de conducta y verificar el cumplimiento de la operatividad de la administradora y sus fondos.

La Gerencia General es la encargada de la representación administrativa de la empresa y de la planeación, organización y dirección de la administradora, basada en los lineamientos del Consejo de Administración. Además, debe establecer los programas de capacitación y canales eficientes de comunicación para que todo el personal conozca las políticas y procedimientos que afectan sus responsabilidades.

El rol de la Gerencia de Administración y Finanzas es la administración de los recursos de la empresa y la aplicación de los procesos técnicos de los sistemas administrativos financieros de la administradora, se debe encargar de la correcta ejecución de las operaciones técnicas, administrativas, contables, económicas y financieras. A su cargo están el Contador General, encargado de la elaboración de documentos contables y estados financieros, y el Encargado de Operaciones, quien planifica, programa y ejecuta las estrategias necesarias para el funcionamiento de la administradora.

El Administrador del Fondo será el cargado de ejecutar las actividades de inversión de los fondos, cumpliendo con lo determinado en el Comité de Inversiones, los reglamentos internos y las normas vigentes. Junto a él trabaja el analista de inversiones, quien se encarga de asistir al Administrador del Fondo en sus gestiones de manejo de portafolios.

Excel Fondos cuenta con un sistema de información contable y financiero para el manejo de los fondos y portafolios administrados.

Los encargados de realizar la promoción de los fondos de inversión, junto con proveer al inversionista la información necesaria para estimular la inversión será el Promotor de Fondos de Inversión o el puesto de Bolsa contratado para los fines. Actualmente, la administradora no tiene fondos de inversión abiertos, por lo que no cuenta con promotores de fondos.

Excel Fondos cuenta con un Ejecutivo de Control Interno, quien es el responsable de la correcta y adecuada aplicación del Manual de Procedimientos y Control Interno. Asimismo, debe existir una auditoría interna eficaz y de los controles internos, revisar y controlar las leyes, reglamentos y otras normas. En el Manual de Procedimientos y Control interno, se detalla explícitamente las políticas de control interno y las responsabilidades de cada cargo para el cumplimiento de éstas.

Feller Rate considera que la administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación, junto con una adecuada estructura para la correcta gestión de recursos bajo administración.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Cuotas	BBBfa (N)

Políticas de evaluación de inversiones y construcción de portafolios

Excel Fondos, en su Manual de Procedimientos y Control Interno, detalla explícitamente las funciones y procedimientos para la toma de decisiones y construcción de portafolio. Adicionalmente, cuenta con un Reglamento para el Funcionamiento del Comité de Inversiones.

Dentro de los aspectos más importantes, se señala lo siguiente:

- Excel Fondos busca conformar portafolios diversificados de activos que ofrezcan unos flujos con baja volatilidad.
- La toma de decisiones se realizará según la Asignación Estratégica de Activos definida por el Consejo de Administración y el Comité de Inversiones, la normativa legal vigente y los objetivos de inversión establecidos en el reglamento interno de cada fondo.
- El Consejo de Administración tiene las funciones de definir y aprobar las políticas de la administradora en materia de riesgo de mercado y riesgo de liquidez, aprobar la asignación estratégica de activos, velar por el cumplimiento de las políticas de inversión y aprobar el procedimiento a seguir en casos de incumplimiento o de conflictos de interés.
- Todas las operaciones serán pautadas por el Comité de Inversiones, que sesiona una vez al mes y está compuesto actualmente por tres personas. Este comité es responsable de definir los activos dentro del objetivo de inversión para cada tipo de fondo, establecer las condiciones que dichos instrumentos deben cumplir y analizar las situaciones relativas a posibles conflictos de interés. Asimismo, debe evaluar y hacer seguimiento de los portafolios de inversiones existentes.
- El Administrador de cada fondo es el responsable de ejecutar las decisiones acordadas y deberán participar obligatoriamente en los Comités de Inversiones sin derecho a voto.

En específico, para aquellos fondos con objetivo de inversión relacionado a rubro inmobiliario, la administradora posee un conjunto detallado de políticas y procedimientos para la selección de activos y conformación de cartera de este tipo de inversiones.

Además, cuenta con un Consejo Consultativo compuesto por expertos en materia inmobiliaria del mercado local y extranjero, ingenieros y abogados, que apoyan la selección de los inmuebles.

El manual de procedimientos indica que es responsabilidad del Comité de Inversiones revisar, evaluar y dar recomendaciones y sugerencias al Administrador del Fondo Inmobiliario y a la Gerencia General de la administradora en materia de la selección de ofertas para los Fondos Inmobiliarios y los posibles términos de adquisición.

El proceso de análisis de un inmueble se realizará tomando en cuenta: la inspección física del inmueble y su entorno, considerando la localización, el sector y la vecindad (distancia a un punto de mayor deseabilidad); el análisis de la documentación técnica y legal; y el análisis y conocimiento de las disposiciones normativas, como el plan regulador, usos y constructibilidad, dotación de servicios públicos, infraestructura y seguridad, relación de estacionamiento, etc.

Luego, se hace una clasificación del bien raíz y se inicia el proceso de identificación de posibles alternativas de inversión por parte del Administrador del fondo con el fin de analizarlas y preseleccionarlas de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones realizará un análisis de las eventuales inversiones y aprobará las ofertas no vinculantes. Luego el Administrador del fondo ordenará los estudios de debida diligencia necesarios para depurar al vendedor y al intermediario del inmueble. Adicionalmente, solicitará al área de riesgos de la administradora las aprobaciones solicitadas por el Comité de Inversiones como requisito para realizar la oferta vinculante.

El Administrador del fondo presentará la oferta vinculante y si ésta es aceptada, dará inicio al proceso de compra, donde la administradora se asesorará por un despacho de abogados y notarios especializados en asuntos inmobiliarios.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos, tanto orientados a inversión inmobiliaria, como mobiliaria.

Riesgo Contraparte Operacional

El agente colocador de las cuotas será Excel Puesto de Bolsa, relacionado al grupo controlador.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate

Cuotas	BBBfa (N)

También cumple un rol relevante en la operación CEVALDOM, Depósito Centralizado De Valores, S.A., como agente de custodia, pago y administración del programa de emisiones.

Adicionalmente, Excel Fondos mantendrá la custodia de las inversiones inmobiliarias nacionales en la empresa Jiménez Cruz Peña.

Sistemas de control

Consistente con la normativa, la administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación. Durante el último año, la administradora realizó cambios a algunos de sus manuales, tratando de incorporar de mejor manera la normativa vigente.

Dentro de los manuales a destacar se encuentran:

- Manual de Organización y Funciones
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros
- Manual de Procedimientos y Control Interno, define entre otros procedimiento el Control y Administración de riesgo, Sistemas Financieros y Administrativos, Administración de Ventas y Mercadeo, Procesos Relacionados con el Inversionista y Gestión de la cartera de activos.
- Reglamento interno del comité y unidad de riesgo de Excel Fondos, donde el comité debe mejorar el perfil general de los riesgos de los activos financieros e inmobiliarios y generar políticas de minimización de riesgos.
- Política de Inversión
- Normas Internas de Conducta
- Manual de Políticas y Normas para la prevención y control del lavado de activos y financiamiento del terrorismo
- Código de Gobierno Corporativo

Valorización cartera de inversiones

La valorización de las inversiones de los fondos administrados será realizada de acuerdo a la normativa vigente entregada por la Superintendencia de Valores de República Dominicana y estará establecida en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

El reglamento interno del fondo detalla que los bienes inmuebles se valorizarán una vez al año, mediante tasación a ser elaborada por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la Superintendencia de Valores.

Políticas sobre conflictos de interés

La administradora posee un manual de Normas Internas de Conducta donde se detallan las actividades no permitidas a sus ejecutivos y empleados. Entre las prohibiciones se encuentran:

- Pactar o realizar operaciones sobre valores que se pueda tener información privilegiada.
- Comunicar la información privilegiada a terceros.
- Recomendar operaciones a un tercero de valores que se tenga información privilegiada.

Asimismo, se estipula como regla general de conducta, que las personas que participan en la gestión de los fondos deben priorizar en todo momento los intereses de los clientes.

Para evitar el posible conflicto de interés, la administradora establece los siguientes principios y códigos de conducta:

- Equidad: trato igualitario a los aportantes.
- Idoneidad: tener infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las operaciones de la administradora, manteniendo una adecuada gestión de riesgos.
- Diligencia y transparencia: actuar con honestidad y diligencia en el interés de los aportantes.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate

Cuotas	BBBfa (N)

- Prioridad de interés e imparcialidad: tener una actitud imparcial frente a los aportantes, priorizando siempre el interés de éstos.
- Objetividad y prudencia: actual con profesionalismo y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información.
- Confidencialidad de la información: velar por la absoluta confidencialidad de la información privilegiada.
- Suministro de información a aportantes: entregar toda la información que se considere relevante para la toma de decisiones de inversión de manera veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna.

Con el objeto de evitar tener una inversión que pueda generar un conflicto, todos los miembros del Consejo de Administración, Comité de Inversiones y otros Comités de Apoyo, como todos los empleados, deberán reportar las inversiones personales que realicen en el mercado de valores dominicano, al iniciar su trabajo en Excel Fondos y cuando cambie la situación de sus inversiones.

Será el Ejecutivo de Control Interno quien deberá velar por el cumplimiento de las normas internas de conducta.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de la administradora, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos.

PROPIEDAD

Grupo con amplia experiencia e importancia en la industria financiera del país

Excel Fondos fue la primera administradora acreditada en el país para funcionar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, en noviembre de 2004.

Amplia gama de servicios financieros

Excel Fondos es propiedad de Excel Group, grupo importante a nivel nacional que cuenta con una amplia gama de servicios financieros para sus clientes en el mercado dominicano.

Dentro de sus filiales tiene a Excel Puesto de Bolsa, Excel Consulting y Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, entregando servicios de fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas y valores e inversiones.

Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

Importancia estratégica de la gestión de fondos

Actualmente, Excel Fondos tiene un fondo aprobado por la SIV, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I. Dicho fondo inició su programa de emisión en marzo de 2016, colocando un total de 325.000 cuotas durante el año 2016.

La administradora forma parte de los servicios que Excel Group quiere entregar al mercado, por lo que su importancia dependerá de la atracción que generen los fondos de inversión lanzados por Excel Fondos a los inversionistas.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate

	Dic-14	Abr-15	Oct-15	Feb-16	Abr-16	Jul-16	Oct-16	Ene-17
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

Nomenclatura

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

Categorías de Riesgo Crédito:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

Categorías de Riesgo de Mercado

- M1: Cuotas con la más baja sensibilidad ante cambios en las condiciones de mercado.
- M2: Cuotas con moderada a baja sensibilidad frente a cambios en las condiciones de mercado.
- M3: Cuotas con moderada sensibilidad frente a cambios en las condiciones de mercado.
- M4: Cuotas con moderada a alta sensibilidad a cambios en las condiciones de mercado.
- M5: Cuotas con alta sensibilidad a cambios en las condiciones de mercado.
- M6: Cuotas con muy alta sensibilidad a cambios en las condiciones de mercado.

Las calificaciones 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 de Valores o a la Superintendencia de Bancos y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate 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. Las calificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate