Feller Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

INFORME TRIMESTRAL – ENERO 2017

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

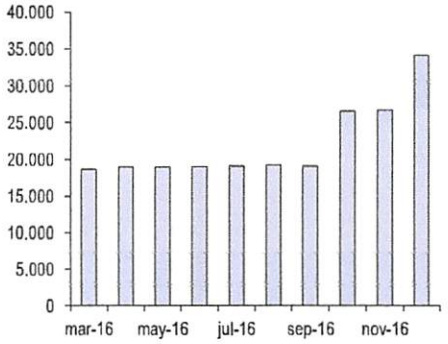
* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Indicadores Financieros

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

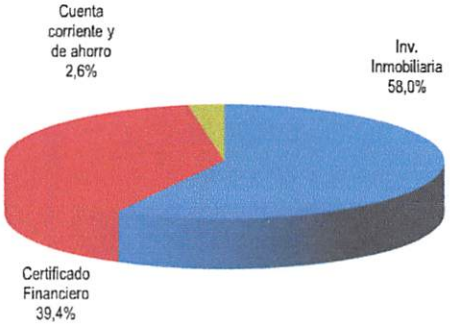
* Sin dividendos, respecto al inicio.

Evolución Patrimonio Neto



Cartera por Tipo de Instrumento

A diciembre de 2016



Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
23/01/2017 4:13 PM m.manzano
53656

Analista: María Soledad Rivera
msoledad.rivera@feller-rate.cl
(56) 2 2757-0452

Fundamentos

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.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

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

El fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S.A., primera administradora acreditada en el país, calificada en "BBB+af" por Feller Rate. En marzo de 2016, el fondo 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.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del fondo se encuentra en proceso de formación, durante el año 2016 adquirió 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 (2,6%). A la misma fecha, un 43,7% del activo se encontraba en otros activos, los que correspondían, principalmente, a adelantos por compra de inmuebles.

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, 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.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

En el trimestre analizado, el fondo contaba con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces. Los flujos periódicos permitirán un pago de dividendos trimestral a sus aportantes.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

En el periodo revisado, el fondo no presentó endeudamiento financiero. Al 31 de diciembre de 2016, el fondo alcanzó pasivos por un 1,3% del patrimonio, lo que mayoritariamente correspondían a garantías por incumplimiento de contratos de alquiler. El reglamento interno del fondo permite un endeudamiento máximo de 50% del patrimonio neto.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

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 LARGO PLAZO

La duración del fondo es de 10 años, 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 CLASIFICACION

Fortalezas

- Cartera en proceso de formación, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios.
- Alta generación de flujos esperada, 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.

	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 con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con 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 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 de Valores o a la Superintendencia de Bancos y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora 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 clasificaciones 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.