Feller Rate
Calificadora de Riesgo | Dominicana

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

INFORME TRIMESTRAL – JULIO 2016

	Abr. 2016	Jul. 2016
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

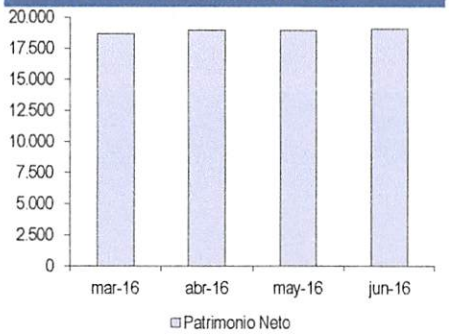
* Detalle de clasificaciones en Anexo

Indicadores financieros

	Jun. 16
Activos administrados (M US $)	19.091
Patrimonio (M US $)	19.046
Valor Nominal Cuota (US $)	103,0
Rentabilidad de la Cuota Acumulada*	3,0%
N° de Cuotas	185

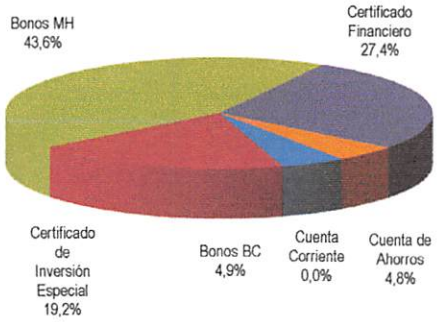
* Sin dividendos, respecto al inicio.

Evolución Patrimonio Neto



Cartera por Tipo de Instrumento

A junio de 2016



Fundamentos

La calificación "BBBfa (N)" otorgada al fondo se sustenta en una cartera en proceso de formación, que presenta una buena calidad crediticia y se espera que mantenga una alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles. Asimismo, incorpora la gestión de su administradora, que posee un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos, junto con un equipo de gestión con buen nivel para el correcto manejo de recursos de terceros. Además, la calificación considera la amplia experiencia de su grupo controlador en la industria financiera del país. En contrapartida, responde a la baja diversificación de inversiones en sus inicios, 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 invertirá 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.

A junio de 2016, el fondo ha colocado 185.00 cuotas.

— CARTERA DE INVERSIONES

Entre abril y junio de 2016, la cartera del fondo ha estado formada únicamente por instrumentos de renta fija, concentrada en bonos del Ministerio de Hacienda de República Dominicana.

La solvencia de la cartera subyacente era buena y estaba relacionada, mayoritariamente, al riesgo soberano del país.

El fondo tiene un plazo de 3 años para adquirir inmuebles para alquiler destinados a la actividad pública o privada, de naturaleza corporativa, oficinas, industrial o comercial, ubicados en República Dominicana. La cartera del fondo deberá contar con al menos 2 proyectos, dado el límite reglamentario de 65% del patrimonio máximo por inmuebles. No obstante, la administradora espera una cartera final con 10 a 15 bienes raíces.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

La liquidez esperada de la cartera del fondo será alta, considerando un flujo continuo de efectivo producto de los arriendos de los bienes raíces, ante lo cual se espera repartir dividendos de manera trimestral a sus aportantes. Además, estará dada por la mantención de una reserva de, a lo más, un 20% de su patrimonio en instrumentos de renta fija nacional y/o depósitos en instituciones financieras locales de adecuada solvencia.

A junio de 2016, la cartera presentaba una alta liquidez de sus instrumentos, dado el amplio mercado secundario de los papeles del Banco Central y Ministerio de Hacienda de República Dominicana.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Durante el trimestre analizado, el fondo no presentó deuda financiera. Al cierre de junio de 2016, mantenía cuentas por pagar por un 0,2% del patrimonio. El reglamento interno del fondo permite un endeudamiento máximo de 50% del patrimonio neto, considerando un refinanciamiento particular por inmueble de hasta un 50% del valor de los activos entregados en garantía.

— DURACIÓN DE LARGO PLAZO

El fondo tiene término establecido en marzo de 2026, lo que es apropiado para recibir los flujos de las inversiones inmobiliarias que formarán su cartera, incorporar los contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACION

Fortalezas

- Cartera invertida en renta fija con buena calidad crediticia.
- Gestión de su administradora, que posee un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos
- Equipo de gestión con buen nivel para el correcto manejo de recursos de terceros.
- Grupo controlador con experiencia en la industria financiera dominicana.

Riesgos

- Baja diversificación esperada por activos para los inicios del fondo.
- 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) 2 2757-0452

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
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
21/07/2016 3:45 PM m.manzano
48941

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.