

	Ene. 2021	Abr. 2021
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

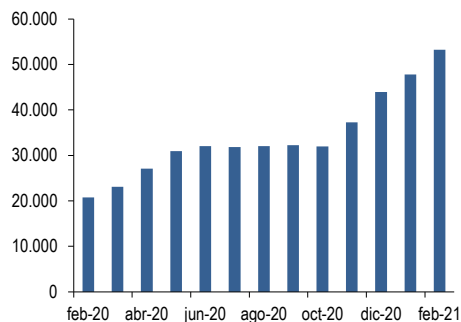
* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic.19	Dic.20	Feb.21
Activos administrados (MUS\$)	20.747	45.286	54.629
Patrimonio (MUS\$)	20.599	43.975	53.233
Valor Nominal Cuota (US\$)	103,0	104,7	104,4
Rentabilidad Acumulada Cuota*	3,0%	5,0%	0,8%
Dividendo por Cuota (US\$)	0,0	3,3	1,2
N° de Cuotas (miles)	200	420	510

*Dic. 19 corresponde a la rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF en relación al inicio de operaciones (25-feb-2019). La rentabilidad de Feb. 21 corresponde a la acumulada durante el año 2021 (no anualizada).

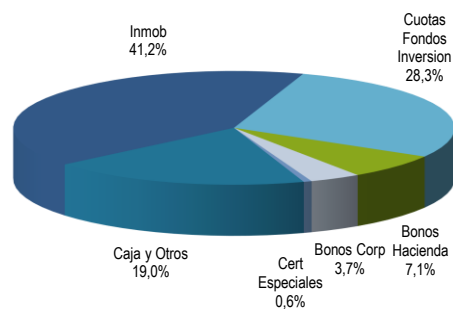
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Miles de dólares



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A febrero de 2021



FUNDAMENTOS

La calificación “BBBfa (N)” 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 sustenta en la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., primera administradora acreditada en el país, calificada en “Aaf” por Feller Rate.

Su objetivo es invertir en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo. En mayo de 2020 el Fondo realizó modificaciones a su reglamento interno, ampliando su programa a US\$100 millones y eliminando algunas restricciones de diversificación y tipos de activos que puede adquirir. El Fondo colocó sus tres primeros tramos durante el año 2019, los cinco siguientes durante 2020 y en enero del presente año el noveno tramo, totalizando a la fecha el 51% de su programa de emisión. A febrero de 2021 alcanzó un patrimonio neto de US\$53,2 millones, cerca de un 12,7% del total de fondos de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

La cartera del Fondo se encuentra en proceso de formación. En septiembre de 2019 el Fondo adquirió una parte del piso 21 del Condominio de la Torre Blue Mall. En enero de 2020 adquirió el piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, en febrero 8 locales de Plaza Sambil en Santo Domingo, en marzo una porción del piso 14 del edificio Corporativo 2015, en agosto el piso 27 de la Torre Blue Mall y en diciembre suscribió un acuerdo para la adquisición de dos edificios (en dos fases) más terrenos de parqueos a una entidad vinculada, transacción que está sujeta a la aprobación del Consejo de Administración y al Comité de Inversiones del Fondo luego de concluido el proceso de debida diligencia. La administradora señaló que la transacción se realizará a precios de mercado. Con todo, al cierre de febrero de 2021, el Fondo mantenía un 41,2% de su activo en inversiones inmobiliarias. El porcentaje restante se mantiene en Cuotas de Fondos (28,3%), Bonos de Hacienda (7,1%), Bonos Corporativos (3,7%), Banco Central (0,6%) y caja en cuentas disponibles (19,0%). En marzo recién pasado incorporó a su portafolio tres locales comerciales de Plaza Sambil.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

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 2020 pagaron dividendos de US\$ 3,3 por cuota y en enero de este año US\$1,2 por cuota adicional.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de febrero de 2021, sus pasivos alcanzaron un 2,6% del patrimonio, que correspondían a pagos pendientes por la colocación del Fondo y otras cuentas por

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.com

pagar. El reglamento interno del Fondo permite un endeudamiento máximo de 30% 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, el retorno acumulado desde el inicio se traduce en una rentabilidad anualizada de 4,4%.

— VENCIMIENTO EN EL LARGO PLAZO

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.

FACTORES SUBYACENTES A LA CLASIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Adecuada diversificación actual de activos inmobiliarios.
- Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- Equipos suficientes para la gestión de fondos, control y seguimiento.

RIESGOS

- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Deterioro económico por Covid-19 impacta negativamente retornos y amplía volatilidad de activos.

	Ago-18	Ago-18	Feb-19	Abr-19	Jul-19	Oct-19	Ene-20	Abr-20	Jun-20	Oct-20	Ene-21	Abr-21
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	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).

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 del Mercado de Valores 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.