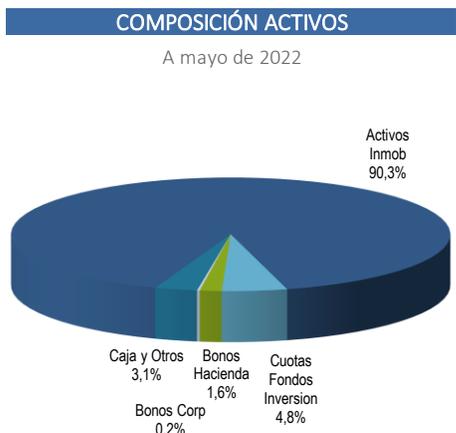


	Abr. 2022	Jul. 2022
Cuotas	BBBfa	BBBfa

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS			
	Dic.20	Dic.21	Jul.22
Activos administrados (MUS\$)	45.286	116.042	119.436
Patrimonio (MUS\$)	43.975	106.095	116.424
Valor Nominal Cuota (US\$)	104,7	106,0	105,8
Rentabilidad Acumulada Cuota*	5,0%	5,5%	1,9%
Dividendo por Cuota (US\$)	3,3	4,3	2,1
N° de Cuotas (miles)	420	1.000	1.100

* Rentabilidad acumulada a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.



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

FUNDAMENTOS

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 sustenta en la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos- y una industria de fondos en vías de consolidación.

— 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 “A+af” 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. En septiembre de 2021 realizó modificaciones adicionales extendiendo el plazo de adecuación a la política de inversiones y redujo el porcentaje mínimo a invertir en bienes inmuebles hasta 60%. En diciembre de 2021 en asamblea extraordinaria de aportantes se acordó duplicar el tamaño del Fondo hasta US\$200 millones además de modificar algunos límites e instrumentos financieros.

El Fondo colocó sus tres primeros tramos durante el año 2019, los cinco siguientes durante 2020 y cuatro tramos adicionales en 2021. En febrero y marzo de 2022 se colocaron 100.000 cuotas más, totalizando un 55% del programa actual de emisiones. Con todo, el Fondo alcanzó un patrimonio neto de US\$16 millones, cerca de un 18,1% del total de fondos de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

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 Martín - Máximo Gómez, 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.

Con todo, al cierre de mayo de 2022, el Fondo mantenía un 90,3% de su activo en inversiones inmobiliarias. El porcentaje restante estaba alocado 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.

— 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 2021 pagaron dividendos de US\$ 4,3 por cuota y en 2022 se han distribuido US\$2,1 por cuota adicionalmente.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

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%.

— 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.

	Abr-21	Jun-21	Sep-21	Dic-21	Abr-22	Jul-22
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa	BBBfa

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.