	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
25-07-25	A+fa	
29-01-25	A+fa	

Feller Rate confirma en "A+fa" la calificación de las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

25 JULIO 2025 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratifica en “A+fa” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (SIVFIC-008) invierte sus recursos en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

La calificación “A+fa” asignada al Fondo se sustenta en una cartera estable y ya adecuada a sus límites reglamentarios, con una buena generación de flujos, proveniente de los alquileres de los inmuebles y un mejor índice ajustado que fondos comparables. Además, considera la gestión de su administradora, con un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la exposición al riesgo inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

El Fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (Excel), primera administradora acreditada en el país, calificada en “AA-af” por Feller Rate. Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

A mayo de 2025 alcanzó un patrimonio neto de US$ 62,9 millones, representando cerca de un 9,0% del total de fondos cerrados de similar orientación, siendo el primer fondo inmobiliario que completó su programa de emisiones.

Su cartera está formada por el piso 11 del Edificio Corporativo 2010, 16 locales del centro comercial Sambil, el Edificio Corporativo de Grupo Humano y parte de sus parqueos, tres edificios interconectados en la Avenida Roberto Pastoriza, además de otro edificio comercial en la misma avenida. Tambien incluye el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center y parte del piso 23 de la torre de oficinas del Condominio Blue Mall. La ocupación global de los activos del Fondo alcanza un 100%.

La diversificación de cartera se considera moderada. El principal inquilino concentra cerca del 41% de los ingresos del Fondo. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un plazo remanente promedio 4,8 años. Por otra parte, el 94,4% de la cartera está invertida en activos inmobiliarios y el porcentaje restante en instrumentos de renta fija del mercado local, cuentas disponibles y otros activos, que corresponden a arrendamientos por cobrar, honorarios y comisiones por colocación.

El Fondo cuenta con una buena liquidez proveniente de los alquileres de los bienes raíces, los que le permitieron entregar dividendos de US$4,0 por cuota durante el año 2024 y US$2,0 por cuota hasta el cierre de mayo de 2025.

Al cierre de mayo de 2025, el Fondo presentó pasivos totales por el 0,9% de su patrimonio, principalmente por alquileres recibidos por adelantado y otras cuentas por pagar, no presentando pasivos financieros. Por su parte, el reglamento interno del Fondo limita el endeudamiento financiero a un 30% del patrimonio neto.

Entre mayo de 2022 y mayo de 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 23,9%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,4%. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 79,1% (no anualizada). Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo levemente

inferior, pero con una menor volatilidad, lo que se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo.

El Fondo tiene término establecido para marzo de 2026. 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. Actualmente la Administradora está trabajando en ese proceso.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudieran llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

Contacto: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye 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 disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo 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.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad