

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-25	A+fa	
Jan-25	Afa	

Feller Rate sube a "A+fa" la calificación de las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II.

25 JULY 2025 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate sube a "A+fa" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (SIVFIC-039) invierte sus recursos en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

El alza en la calificación asignada se sustenta en la madurez de su cartera, su adecuada diversificación de activos inmobiliarios, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo 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-a" por Feller Rate. Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

En los últimos cuatro años, el Fondo ha colocado el 72% del programa actual de emisiones. A mayo de 2025 alcanzó un patrimonio neto de US\$167,5 millones, cerca de un 23,9% del total de fondos de similar orientación en dólares.

La cartera inmobiliaria del Fondo ha crecido significativamente y se encuentra en la etapa final de formación. Su cartera actual está formada por el Hotel Embassy Suites en Avenida Tiradentes; 11 pisos de la Torre Roberto Pastoriza; el Edificio MDJT 35; parte del piso 21 y el piso 27 del Condominio de la Torre Blue Mall; 7 locales comerciales en Bella Piazza; el Edificio Corporativo San Martín – Máximo Gómez; una porción del piso 13 y 14 del edificio Corporativo 2015; el Edificio Abraham Lincoln 1061; el Edificio Comercial Abraham Lincoln 1059; 13 locales de Plaza Sambil en Santo Domingo; el piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC; el Edificio Corporativo Nuñez de Cáceres; los pisos 1 y 8 de Sarasota Center; Amstar Business Center que consta de 28 locales comerciales en el Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana; pisos 1 y 8 de Sarasota Center; 3 locales comerciales en Occidental Mall en Santo Domingo y 10 locales comerciales en Centro de Negocios Westpark. La ocupación global alcanzaba un 96,9%. Con todo, el Fondo presenta una adecuada diversificación de su cartera inmobiliaria.

Con todo, al cierre de mayo de 2025, el Fondo mantenía un 86,7% de su activo en inversiones inmobiliarias. El porcentaje restante estaba alocado en cuotas de fondos de inversión (7,2%), certificados financieros (0,8%) y caja en cuentas disponibles y otros activos (5,4%). El Fondo ya se encuentra adecuado a su política de inversiones.

La liquidez de la cartera es buena, está dada por los flujos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Durante el año 2024 pagaron dividendos de US\$ 4,0 por cuota y hasta mayo de 2025 han distribuido US\$2,0 por cuota adicionalmente.

Al cierre de mayo de 2025, sus pasivos alcanzaron un 1,0% del patrimonio, que correspondían a cuentas operativas. El Fondo no mantiene endeudamiento financiero. Por su parte, el reglamento interno del Fondo permite un endeudamiento financiero de 30% del patrimonio neto.

Entre mayo de 2022 y mayo de 2025, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 22,8%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,1%. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 42,6% (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 febrero de 2029, tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios parte de su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta 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.

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 responde 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: Esteban Peñailillo - Tel. 56 2 2757 0400