

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-25	BBBfa(N)	
Jan-25	BBBfa(N)	

Feller Rate confirma en "BBBfa (N)" las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III.

25 JULY 2025 - SANTO DOMINGO, REP. DOMINICANA

Feller Rate ratifica en "BBBfa (N)" las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III (SIVFIC-072) invierte sus recursos en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas responde a que es gestionado por una administradora con alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. En contrapartida, la calificación se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, la larga duración del Fondo, su exposición al negocio inmobiliario, el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos 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 operación.

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

El Fondo colocó sus primeros tramos en agosto y noviembre de 2024, manteniendo al cierre de mayo de 2025 un total de 635.000 cuotas, representando un 10,6% de su programa de emisiones, alcanzando un patrimonio de RD\$674 millones, manteniendo una participación del 5,2% en el segmento de fondos inmobiliarios denominados en pesos.

Su cartera inmobiliaria se encuentra en proceso de formación. Al cierre de mayo de 2025 un 89,2% de los activos estaba invertidos en activos inmobiliarios y un 7,2% en certificados financieros de un banco. El porcentaje restante se alocaba en cuentas de ahorros y corrientes en instituciones locales.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo. El reglamento interno estipula un plazo de 3 años para cumplir con los límites definidos.

Se espera una buena liquidez de cartera, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

El reglamento establece como **benchmark**, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa en moneda nacional preferencial para el sector hipotecario y/o desarrollo de la banca múltiple, calculada y publicada mensualmente por el Banco Central. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el benchmark se realizará de manera mensual y se informará como un hecho relevante.

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse por hasta un 30% de su patrimonio. Este endeudamiento podrá realizarse en dólares estadounidenses o pesos dominicanos, a una tasa máxima que no podrá ser superior a 5% anual sobre la tasa de interés activa para créditos en pesos dominicanos o dólares de los Estados Unidos de América de los bancos múltiples del mercado local.

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de emisión. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su

liquidación. El Fondo puede liquidarse anticipadamente por diferentes causas señaladas en su reglamento interno.

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, pudiera 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