

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-26	A+fa	
Feb-26	A+fa	

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

29 JULY 2026 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratifica en "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.

La calificación "A+fa" asignada al Fondo se sustenta en la madurez de su cartera con una alta proporción actual de activos inmobiliarios, su adecuada diversificación global, una buena generación de flujos y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables. Además, considera que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para el control y seguimiento, perteneciendo a un grupo con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. 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 el 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 2026 alcanzó un patrimonio neto de US\$174 millones, cerca de un 23,5% del total de fondos de similar orientación en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia levemente al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio de 4,1%, explicado por revalorización de activos, que mitigó la caída por distribución de dividendos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es moderada.

Al cierre de mayo 2026, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 91,7% del total de activos y se componía de dieciséis propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. El porcentaje restante correspondía a cuotas de fondos de inversión (6,5%) y caja en cuentas disponibles y otros activos (1,8%).

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; 3 locales comerciales en Occidental Mall en Santo Domingo y 11 locales comerciales en Centro de Negocios Westpark.

La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel bajo, alcanzando un 8,4%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 31,7% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una adecuada diversificación.

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una buena generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos periódicamente. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. Durante el año 2025 el Fondo repartió dividendos de US\$3,9 por cuota y en 2026 (hasta el cierre de mayo) ha repartido US\$2 por cuota adicionales.

Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos alcanzaron un 2,3% del patrimonio, que correspondían a cuentas por pagar 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 2023 y mayo de 2026, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 24,7%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,6%. 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.

Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando en la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas de crecimiento económico y la evolución de las tasas de interés. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a los activos, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

Contacto: Nicolás Barra - Tel. 56 2 2757 0400