

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
Jul-26	BBBfa(N)	
Feb-26	BBBfa(N)	

Feller Rate ratifica en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora.

29 JULY 2026 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratificó en “BBBfa (N)” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora (SIVFIC-072) invierte sus recursos en inmuebles 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 una cartera en etapa de formación con una alta proporción actual de activos inmobiliarios. 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, la calificación se sustenta en la baja diversificación de cartera, una baja generación de flujos, su alta vacancia actual, su exposición al negocio inmobiliario, la larga duración del Fondo, el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el 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-aF” por Feller Rate. Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en agosto de 2024. Al cierre de mayo 2026 mantenía 2.035.915 cuotas colocadas, representando un 34,0% de su programa de emisión. A la misma fecha, el Fondo gestionó un patrimonio total de RD\$2.346 millones, siendo un fondo mediano tanto para su Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios denominados en pesos, representando un 6,8% y un 14,9%, respectivamente. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

Su cartera inmobiliaria se encuentra en proceso de formación. Al cierre de mayo 2026, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 98,2% del total de activos y se componía de tres propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel alto, alcanzando un 41,6%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan el 100% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una baja diversificación.

El reglamento interno estipula un período de adecuación de hasta 3 años, contados a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, para el cumplimiento de los límites definidos.

Dado el alto nivel de vacancia, el Fondo tiene una baja generación de flujos. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. Desde su entrada en operación, el Fondo no ha repartido dividendos.

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 1,0% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento vigente del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 30% del patrimonio. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo pueden otorgarse como garantías por los préstamos incurridos.

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones hasta el cierre de mayo de 2026 alcanzó un 15,2%, que en términos anualizados corresponde a un 8,0%.

El Fondo tiene término establecido para agosto de 2039, tiempo 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.

En abril de 2026 la Asamblea General de Aportantes con Carácter Extraordinario aprobó la extensión del plazo de vigencia del Fondo hasta el 28 agosto de 2044. Posteriormente, en junio se rectificó la fecha del vencimiento del Fondo, corrigiéndose para el 23 de agosto de 2044, la cual quedará efectiva una vez que la SIMV emita la resolución aprobatoria respectiva.

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