

	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 Excel V.

29 JULY 2026 - STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V (SIVFIC-094) invierte sus recursos en inmuebles que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

La calificación a “BBBfa (N)” asignada a las cuotas del Fondo responde a una cartera en etapa de formación y 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. Además, considera una alta generación de flujos esperada. 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 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 diciembre de 2025. Al cierre de mayo 2026 mantenía 100 cuotas colocadas, representando un 0,01% de su programa de emisión. A la misma fecha, el Fondo gestionó un patrimonio total de US\$6 mil, siendo un fondo pequeño tanto para su Administradora como para el segmento de fondos inmobiliarios denominados en dólares, representando un 0,001% en ambos casos, respectivamente. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

La Administradora, mediante hechos relevantes, informó que se ha aprobado la fusión del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V (absorbente) con el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (absorbido), siendo aprobado tanto por la Superintendencia del Mercado de Valores como por la Asamblea de Aportantes, en junio y julio de 2026, respectivamente. El cronograma para la fusión efectiva de los fondos será informado por la Administradora.

Su cartera inmobiliaria se encuentra en proceso de formación. El reglamento interno estipula un plazo de tres años para cumplir con los límites definidos, contados a partir de la fecha de inicio de la fase operativa. Al cierre de mayo 2026, su cartera se componía de un bono corporativo (90,2%) y el resto correspondía a caja y otros activos (9,8%).

De todos modos, se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el corto plazo, dada la cartera que posee el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I actualmente.

La liquidez esperada de la cartera es alta, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles que posee el fondo que será absorbido. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados por sus inversiones financieras.

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 12,4% 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 podrán 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 fue de -36,6%, lo que se explica por el poco tiempo que lleva operativo el Fondo.

El Fondo tiene término establecido para diciembre de 2040. 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.

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