	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Cuotas		
29-07-26	A+fa	
2-02-26	A+fa	

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

29 JULIO 2026 | STO. DOMINGO, R.DOMINICANA

Feller Rate ratifica en “A+fa” las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (SIVFIC-008) 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 una cartera estable con una alta generación de flujos, una acotada vacancia 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.

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.

El Fondo inició sus operaciones en marzo de 2016. Al cierre de mayo de 2026 gestionó un patrimonio de US$66 millones, equivalente a cerca de un 8,9% del total de fondos inmobiliarios en dólares, siendo el primer fondo inmobiliario que completó su programa de emisiones. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia levemente al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 4,7%, lo que fue explicado por revalorización de activos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 59,2% del total de activos y se componía de seis propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel acotado, alcanzando un 1,6%, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 59,9% de sus ingresos. Por otra parte, sus contratos de alquiler son de mediano plazo, con un período remanente promedio de 3,3 años. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una moderada diversificación.

La cartera inmobiliaria está formada por el piso 11 del Edificio Corporativo 2010, 16 locales del centro comercial Sambil, tres edificios interconectados en la Avenida Roberto Pastoriza, además de otro edificio comercial en la misma avenida. También incluye el piso 23 de la Torre Citi en Acrópolis Center y parte del piso 23 de la torre de oficinas del Condominio Blue Mall.

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una alta 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.

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de mayo de 2026, sus pasivos totales representaban un 0,7% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que pueden llegar a un 10% de su portafolio de inversiones, en un plazo máximo de 48 horas por necesidades de liquidez o a un 30% del patrimonio del Fondo, si es parte de su estrategia.

Entre mayo de 2023 y mayo de 2026, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 24,4%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 7,5%. Se observa una rentabilidad promedio similar al segmento y una menor volatilidad, lo que se tradujo en un mejor índice ajustado por riesgo respecto al segmento comparable.

En febrero de 2026, mediante hechos relevantes, la Administradora informó que tanto la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes como la Superintendencia del Mercado de Valores aprobaron la extensión del plazo de vencimiento del Fondo por un período adicional de 24 meses, siendo la nueva fecha de vencimiento el día 2 de marzo de 2028, cuya finalidad es agotar el proceso de fusión que está llevando a cabo el Fondo.

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: Ignacio Carrasco - Tel. 56 2 2757 0400

La opinión de las Sociedades Calificadoras de Riesgo no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en Información pública disponible y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad