

25.Jul.2024 29.Ene.2025

Cuotas Afa Afa

*Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Activos administrados (MUS\$)	143.914	151.023	166.370
Patrimonio (MUS\$)	141.385	149.285	164.608
Valor Nominal Cuota (US\$)	107,9	111,4	114,8
Rentabilidad Acumulada Cuota*	5,6%	7,1%	6,8%
Dividendo por Cuota (US\$)**	3,85	4,00	4,00
N° de Cuotas (miles)	1.310	1.340	1.434

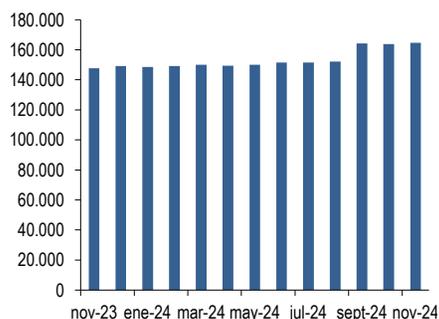
Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023 y EEFF interinos al cierre de noviembre de 2024.

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al cierre del año anterior.

**Acumulados pagados hasta noviembre 2024.

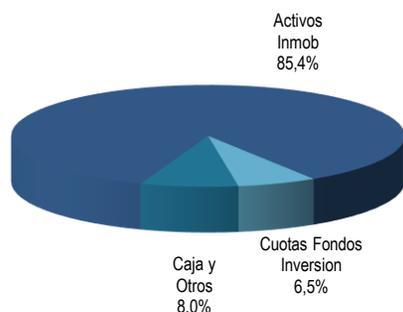
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Miles de dólares



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2024



Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

Analista: Esteban Peñailillo
Esteban.penailillo@feller-rate.com

FUNDAMENTOS

La calificación "Afa" asignada al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (SIVFIC-039) se sustenta en su adecuada diversificación de activos inmobiliarios, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables. Además, considera la gestión de su administradora, con un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. 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 valor de los activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., primera administradora acreditada en el país, calificada en "AA-af" por Feller Rate.

Invierte en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo. El Fondo colocó sus tres primeros tramos durante el año 2019, cinco siguientes durante 2020, cuatro tramos en 2021, seis en 2022, uno en 2023 y dos más en septiembre de 2024, totalizando un 71,7% del programa actual de emisiones. A noviembre de 2024 alcanzó un patrimonio neto de US\$164,6 millones, el mayor de la industria, con cerca de un 24,4% del total de fondos de similar orientación.

— CARTERA DE INVERSIONES

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, 28 locales comerciales del Amstar Business Center en el Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, 3 locales comerciales en Occidental Mall en Santo Domingo y 9 locales comerciales en Centro de Negocios Westpark. En septiembre de 2024 sumó a su cartera un local adicional de este último Centro de Negocios.

La ocupación global de los activos del Fondo alcanza un 97,9%. El principal inquilino concentra cerca del 23% de los ingresos del Fondo. Con todo, el Fondo presenta una adecuada diversificación. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un plazo remanente promedio de 5,2 años. Por otra parte, el 85,4% de la cartera está invertida en activos inmobiliarios directos, un 6,5% en fondos de inversión y el porcentaje restante en cuentas disponibles y otros activos, que corresponden a arrendamientos por cobrar, honorarios y comisiones por colocación.

— BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los alquileres de los bienes raíces, los que le permitieron entregar dividendos de US\$4,00 por cuota durante el año 2023 y US\$4,00 por cuota durante el año 2024.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de noviembre de 2024, el Fondo presentó pasivos totales por el 1,1% de su patrimonio, principalmente por alquileres recibidos por adelantado y otras cuentas por

pagar. El reglamento interno del Fondo limita su endeudamiento máximo a un 30% del patrimonio neto.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre noviembre de 2021 y noviembre de 2024, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 21,9%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 6,8%. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 37,7% (no anualizada). Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo inferior, pero con una menor volatilidad, lo que se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo.

— VENCIMIENTO EN EL LARGO PLAZO

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. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que según determine la Asamblea de Aportantes, este plazo pudiera ser modificado.

— OTROS FACTORES

En años pasados, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en 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 años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Adecuada diversificación actual de activos inmobiliarios.
- Mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables.
- Acotada vacancia de la cartera inmobiliaria actual.
- Administradora con alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

RIESGOS

- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Volatilidad tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	Jul-22	27-Abr-23	27-Jul-23	24-Ene-24	25-Jul-24	29-Ene-25
Cuotas	BBBfa	BBBfa	BBB+fa	BBB+fa	Afa	Afa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en dólares

	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Efectivo y Equivalente	29.501.453	4.649.307	4.062.914	3.204.488
Inversiones	84.007.535	121.691.475	137.829.452	153.002.515
Otros Activos	2.533.126	17.573.633	9.130.983	10.162.939
Total Activos	116.042.114	143.914.415	151.023.349	166.369.941
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	10.064.744	2.529.187	1.738.650	1.762.287
Total Pasivos	10.064.744	2.529.187	1.738.650	1.762.287
Patrimonio	105.977.370	141.385.228	149.284.699	164.607.654
Ingresos	7.107.608	12.085.739	13.215.396	14.636.192
Gastos	2.443.996	4.941.024	3.164.871	4.558.226
Utilidad (pérdida) Neta	4.663.612	7.144.715	10.050.525	10.077.966
Endeudamiento Global*	9,5%	1,8%	1,2%	1,1%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	72,4%	84,6%	91,3%	92,0%
Utilidad sobre Inversiones**	7,7%	6,9%	7,7%	7,6%
Utilidad sobre Ingresos	65,6%	59,1%	76,1%	68,9%

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2021, 2022 y 2023, y EEFF interinos al cierre de noviembre 2024

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Peñailillo – Analista principal

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.