



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO  
INMOBILIARIO VELORA

MEMORIA ANUAL 2025

EXCEL 

MEMORIA  
ANUAL  
**2025**



Declaración de responsabilidad

Mensaje de la Administración

Acerca del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora

Descripción de las operaciones del Fondo

Hechos Relevantes

Principales partidas de Resultados del Fondo

Valoración de Activos

Evolución del valor de la cuota

Composición del portafolio

Operaciones con contrapartes relacionadas a la Administradora

Compromisos y obligaciones asumidos

Variables exógenas

Calificación de riesgo

Acerca de la sociedad administradora

## Declaración de Responsabilidad

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto a la administración del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora, durante el año 2025. El firmante se hace responsable por los daños que pueda generar la falta de veracidad o insuficiencia del contenido de la presente Memoria, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo a la normativa del Mercado de Valores de la República Dominicana.

*Teresa González*

**Teresa Estela González Pérez**  
**Administradora del Fondo**

República Dominicana, 14 de mayo de 2026



## Mensaje de la Administración

Con mucho entusiasmo, les presentamos la memoria anual del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora y sus resultados durante el año 2025. El Fondo cerró el año con un patrimonio de RD\$2,334,190,030 y un valor de la cuota de RD\$1,146.50662.

Desde el inicio de sus operaciones el 28 de agosto de 2024, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora ha dado pasos firmes para dar cumplimiento al plan de negocios establecido para la conformación de su portafolio inmobiliario, el cual al cierre del año representa un 79.65% del total del portafolio de inversión, y está conformado por 7 locales comerciales, 1 local corporativo y un edificio corporativo ubicados en el Distrito Nacional. El restante 20.35% del portafolio de inversión se encuentra colocado en depósitos bancarios a la vista y cuotas de fondos abiertos.

Durante el año 2025, el Fondo generó resultados netos por valor de RD\$118,971,474 fruto de los arrendamientos y cambios en el valor razonable de sus inmuebles, cuya ocupación al cierre de año fue de 58.42%. En el transcurso del año, el Fondo alcanzó una ejecución del 34.8% sobre el total de su programa de emisiones. En este mismo periodo, se materializaron hitos operativos clave con la adquisición de dos activos inmobiliarios de alta calidad en el Polígono Central: un local corporativo y un edificio de doce niveles, alineados con nuestra política de inversión.

Para el ejercicio 2026, nuestra estrategia se centrará en maximizar la tasa de ocupación hasta alcanzar la capacidad plena del portafolio de inmuebles, garantizando el cumplimiento de la política de inversión bajo principios de solidez y prudencia. De manera simultánea, daremos continuidad a la adquisición de activos estratégicos y a la ejecución del programa de emisiones, con el firme propósito de fortalecer la estructura del Fondo y asegurar la generación de valor a largo plazo.

Nuestro objetivo es seguir fortaleciendo la posición del Fondo como un vehículo eficiente de preservación y crecimiento del capital, contribuyendo al mismo tiempo al desarrollo de la economía nacional mediante inversiones productivas, y apoyando la conformación de patrimonio para nuestros aportantes.

Expresamos nuestro agradecimiento por la confianza recibida y reiteramos nuestro compromiso de seguir a su disposición.

¡Sigamos avanzando juntos!

## 1. Acerca del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora

El Fondo es un patrimonio autónomo e independiente del patrimonio de la Sociedad Administradora y de los demás fondos que ésta administra, registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el número SIVFIC-072. El Fondo invierte sus recursos en inmuebles con la finalidad de obtener rentabilidad a corto plazo producto de su arrendamiento o venta, así como rentabilidad a largo plazo producto del aumento de valor de dichos activos.

El Fondo está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y, eventualmente, de las plusvalías que estos activos pudiesen llegar a generar, por tanto, están dispuestos a asumir por su participación indirecta en el mercado inmobiliario, los riesgos inherentes a este mercado. Del mismo modo, este es un Fondo dirigido a inversionistas que no requieren liquidez inmediata, ni un ingreso periódico fijo.

### 1.1 Datos Generales del Fondo

A continuación, presentamos de forma resumida los datos generales del Fondo:

|  |  |
|--|--|
| <b>Denominación</b>  | <b>Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora</b>  |
| <b>RNC</b>   | 1-32-97201-5   |
| <b>Objetivo del Fondo</b>  | El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de sus inmuebles, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles orientados a cualquier sector económico, lo que se traduce en un fondo de riesgo medio. |
| <b>Plazo de duración del Fondo</b>   | Quince (15) años contados a partir de la fecha de la primera emisión, es decir el 23 de agosto de 2039.  |
| <b>Registro en el Mercado de Valores</b>                                     | No. SIVFIC-072, en virtud de la aprobación otorgada por el Superintendente del Mercado de Valores mediante la Única Resolución de fecha 7 de julio de 2024, 1ro de agosto del 2025.  |
| <b>Registro en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana</b> | No.: BV23311-CPO042, de fecha 5 de diciembre de 2023.  |
| <b>Moneda funcional</b>  | Pesos dominicanos.   |
| <b>Monto Aprobado</b>  | RD\$6,000,000,000.00   |
| <b>Cantidad de Cuotas aprobadas</b>  | 6,000,000  |
| <b>Valor Nominal de la cuota</b>   | RD\$1000.00  |
| <b>Valor de la cuota al 31 de diciembre 2025</b>                             | RD\$1,146.50662  |
| <b>Cantidad de Cuotas Emitidas al 31/12/25</b>                               | 2,035,915  |
| <b>Monto Portafolio de inversiones al cierre de diciembre 2025</b>           | RD\$ 2,921,755,271.22  |

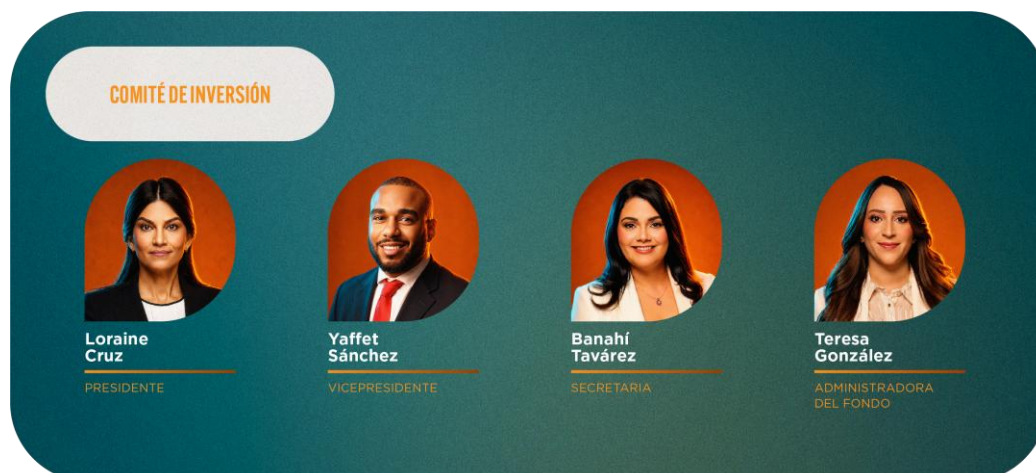
|   |   |
|---|---|
| <b>Calificación de Riesgo del Fondo</b>             | BBBfa (N), la calificación responde a que el fondo, aún en etapa de conformación, cuenta con una administradora que dispone de sólidas estructuras operativas, políticas y procedimientos adecuados, así como de equipos capacitados para su control y seguimiento, apoyados por un grupo con amplio conocimiento del sistema financiero dominicano. Al mismo tiempo, considera la prolongada duración del fondo, la fase de consolidación de la industria y la potencial volatilidad de las tasas de mercado, aspectos que podrían influir en el valor de sus activos. |
| <b>Sociedad Administradora del Fondo</b>            | <b>Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.</b><br>Número de Registro (RMV): SVAF-001   RNC: 1-30-08800-4<br>Dirección: Westpark, Av. Tiradentes No. 32, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Sto. Dgo., Rep. Dom.   Teléfono: (809)262-4000   www.excel.com.do   |
| <b>Depósito Centralizado de Valores</b>             | <b>CEVALDOM, S. A.</b><br>Número de registro (RMV): CVDCV-001   RNC: 1-30-03478-8<br>Dirección: Calle Rafael Augusto Sánchez No. 86, esquina Freddy Prestol Castillo, Roble Corporate Center, Ensanche Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom.   Teléfono: (809) 227-0100  |
| <b>Custodio de títulos físicos de los inmuebles</b> | <b>Jiménez Peña, S. A. S.</b><br>RNC: 1-24-03218-2   Dirección: Av. Winston Churchill 1099, Torre Citi, piso 14. Sto. Dgo., Rep.Dom.   Tel: (809) 548-2725  |
| <b>Agente de Colocación de las cuotas</b>           | <b>Excel Puesto de Bolsa, S. A.</b><br>Número de Registro (RMV): SVPB-002   RNC: 1-01-89257-9<br>Dirección: Westpark, Av. Tiradentes No.32, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Sto. Dgo., Rep. Dom.   Teléfono: (809)262-4000  |
| <b>Audidores Externos</b>                           | <b>KPMG Dominicana, S. A.</b><br>Número de Registro (RMV): SVAE-001   RNC: 1-01-02591-3<br>Dirección: Av. Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom.   Teléfono: (809) 566-9161   |

## 1.2 Objeto de inversión y política de inversión del Fondo

El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de sus inmuebles, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles orientados a cualquier sector económico.

## 1.3 Comité de Inversiones

Al 31 de diciembre 2025 el Comité de Inversiones estaba integrado por los señores **Loraine Cruz Acosta**, Presidente; **Yaffet Esteban Sánchez Morales**, Vicepresidente; **Banahí Tavárez Olmos**, Secretaria; y **Teresa Estela González Pérez**, Administradora del Fondo, cuyos antecedentes profesionales son los siguientes:



- Loraine Cruz Acosta**, Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y económica, con una trayectoria de más de 20 años en Codetel (Claro), habiéndose desempeñado como Vicepresidente de Operaciones, Directora de Recursos Humanos, Directora de Tesorería y Economista Regulatorio. En adición se desempeñó en el Banco Central de la República Dominicana como Coordinadora Técnica del Departamento Internacional y Jefe de División en el Departamento de Programación Monetaria. Su experiencia en el área de Ingeniería Civil incluye haber trabajado en el Departamento de Mercadeo de Shell Chile, y en Ventas Técnicas en Baldosas de Granito. Posee también una amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano. La señora Loraine Cruz también se desempeña como miembro del Consejo de Administración de Excel Sociedad Administradora de Fondos de inversión, S.A. y es miembro de los Comités de Inversiones de: Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora II, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V, Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I, Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel, Fondo de Inversión Abierto Liquidez-Excel Dólares, Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel y del Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel-Dólares.
- Yaffet Esteban Sánchez Morales**, Cuenta con más de 15 años de experiencia en el área financiera y contable incluyendo una trayectoria como director financiero, en compañías de combustible, así como gerente senior de control financiero y gerente de riesgo en el Grupo Excel. Es licenciado en contabilidad mención finanzas en UNAPEC, cuenta con maestrías en administración financiera y contabilidad tributaria, así como una serie de certificaciones nacionales e internacionales, además posee un curso de Desarrollo Ejecutivo en Barna Business School. El Sr. Sánchez no posee vínculos con las personas relacionadas a Excel, sin embargo, se desempeña como miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora II, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V, Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I, Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel, Fondo de Inversión Abierto Liquidez -Excel Dólares, Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel y del Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel -Dólares .

- **Banahí Tavárez Olmos**, Postgrado en Dirección Financiera de Barna-Eada, Postgrado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Postgrado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Es egresada del Programa de Alta Dirección Empresarial (PADE) impartido por Barna Management School. Cuenta con más de 25 años de experiencia en el área de finanzas corporativas, así como también en banca múltiple, mercado bursátil y administración de carteras, especializándose en el área de proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano. Su experiencia profesional incluye más de 17 años en Excel, habiéndose desempeñado como Gerente de Proyectos, Gerente de Proyectos Especiales y Directora de Finanzas Corporativas. En su experiencia bancaria destacan las posiciones de Oficial de Manejo de Riesgo, Gerente de Finanzas de Proyectos, Oficial Banca Comercial y Gerente Banca Personal en distintas instituciones financieras localizadas en el país. También se desempeña como miembro del Consejo de Administración de Excel Sociedad Administradora, ocupando la posición de Vicepresidente-Tesorerera, y como miembro de los Comités de Inversiones de: Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel, Fondo de Inversión Abierto Liquidez-Excel Dólares, Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel y del Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel-Dólares.

Con efectividad al 23 de febrero 2026, la Sra. Tavárez fue sustituida por el Sr. Alan Pimentel, como secretario del comité del presente Fondo.

#### 1.4 Administrador del Fondo

**Teresa Estela González Pérez**, Licenciada en Administración de Empresas con un Máster en Gestión de Riesgos y Tesorería por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Cuenta con más de 10 años de trayectoria en el sector financiero dominicano, acumulando una sólida experiencia en Banca Múltiple y Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (SAFI). A lo largo de su carrera, se ha especializado en la administración de portafolios, gestión de liquidez y ejecución de estrategias en mesa de dinero y negocios institucionales. La señora Teresa González posee la certificación en administración de portafolios y fondos de inversión expedida por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) en fecha 29 de junio del año 2023.

También es Administradora de los Fondos de Inversión Abiertos Liquidez Excel, Liquidez Excel - Dólares, Dinámico Excel, Dinámico Excel -Dólares y de los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios Excel I, Excel II, Velora II, Excel V, Desarrollo Excel I y Desarrollo Turístico Excel I.

Por motivo de licencia de maternidad de la señora González, en fecha 3 de diciembre 2025 el señor **Giancarlo Molina Marmolejos** fue designado como suplente temporal del administrador del fondo hasta el 16 de marzo 2026. El señor Molina es Licenciado en Gestión Financiera y Auditoría por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), con Postgrado en Finanzas y Mercados Financieros de EUDE Business School (Madrid).

### 1.5 Representante de la masa de aportantes

La representante de la Masa de Aportantes es la señora **Roxana Elizabeth Díaz**, quien posee un postgrado en Administración Financiera en APEC-Université du Québec á Montreal y es contador público autorizado en Argentina revalidado para República Dominicana. Posee gran experiencia en el área financiera, habiendo desempeñado posiciones en Price Waterhouse Coopers, Cervecería Nacional Dominicana, Philip Morris Internacional, Svitzer, Express Parcel Service-Grupo EPS y EMSO SAIC (Mar de Plata, Argentina). Su experiencia incluye, además, asesoría en materia de impuestos.

Fue designada por Excel Sociedad Administradora de Fondos, mediante contrato suscrito en fecha 10 de septiembre de 2015, habiéndose ratificado en las asambleas ordinarias anuales de aportantes. También funge como Representante de la Masa de Aportantes del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora II, Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I y del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V fondos administrados por la sociedad administradora desde el año 2016, 2019, 2022 y 2025, respectivamente.

### 1.6 Política de distribución de dividendos del Fondo.

Los documentos constitutivos del Fondo prevén la distribución total o parcial de las ganancias líquidas del trimestre, a decisión del Comité de Inversiones. Se entiende por ganancias líquidas, aquellas provenientes de:

- Los alquileres de los bienes inmuebles percibidos; y,
- Los intereses percibidos por las inversiones financieras.

Deduciendo:

- Los gastos en que el Fondo incurra (según lo enumerado en el Reglamento Interno); y,
- Los abonos a capital sobre financiamientos tomados según la política de endeudamiento establecida en el Reglamento Interno.

El Comité de Inversiones tiene la potestad de decidir no distribuir la totalidad o parte de los beneficios líquidos y reinvertirlos, en caso de requerirse realizar una mejora a cualquier inmueble que conforme el portafolio de inversiones del Fondo, siempre apegado a las disposiciones sobre mejoras establecidas en el Reglamento Interno, así como alguna inversión que necesite flujos importantes.

Durante el año 2025 no se realizaron pagos de dividendos, para poder reinvertir y fortalecer las inversiones del fondo.

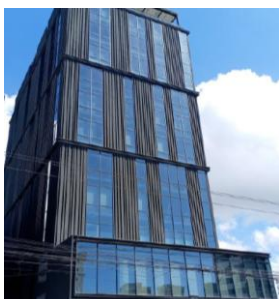
## 2. Descripción de las operaciones del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de ocupación general del inmueble del Fondo asciende a 58.41%, cuyas características son las siguientes:



### Centro Comercial Sambil

- 7 locales comerciales con un total de 2,625 m<sup>2</sup>
- Localizado en la Av. John F. Kennedy esquina Paseo de Los Aviadores
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilinos: Nearshore Teleservices TLD



### Torre Epokal

- Edificio nuevo de 3,283m<sup>2</sup>
- Ubicado en la Av. Roberto Pastoriza 253, Ensanche Naco
- Nivel de ocupación: 17.90%
- Inquilinos: Refinería Dominicana de Petroleo, S.A.



### Local 501 Edificio Hylsa

- 1 local corporativo de 573m<sup>2</sup>
- Ubicado en la Av. Winston Churchill Esquina Calle Víctor Garrido Puello, Sector Evaristo Morales
- Nivel de ocupación: 100%
- Inquilinos: AFI Reservas, S.A.

## 2.1 Hechos Relevantes

Durante todo el año 2025 no se presentaron inversiones no previstas en la política de inversión del Fondo, sin embargo, el Fondo aún se encontraba en el plazo de adecuación a su política de inversión y diversificación.

Entre los hechos más relevantes del año podemos mencionar los siguientes:

- Comparación de los rendimientos mensuales del Fondo con su indicador comparativo o *benchmark*.
- No distribución de dividendos trimestrales en enero, abril, julio y septiembre 2025.
- Informe de calificación de riesgo del Fondo por Feller Rate, emitidos en enero y julio 2025.
- Informe trimestrales del Representante de la Masa de Aportantes.
- Cambio del Administrador de Fondo en marzo.
- Primera Convocatoria Asamblea General de Aportantes de carácter Ordinario y Extraordinario,
- No quórum primera Convocatoria Asamblea General Ordinaria de Aportantes de carácter Ordinario y Extraordinario.

- Segunda Convocatoria y Celebración de Asamblea General de Aportantes de carácter Ordinario y Extraordinario, en fecha 7 de mayo de 2025. La Asamblea de Aportantes Ordinaria aprobó los estados financieros auditados correspondientes al periodo fiscal 2024, al igual que ratificó a los auditores externos y al Representante de la Masa de Aportantes para el periodo 2025. La Asamblea de Aportantes Extraordinaria aprobó la modificación del Reglamento Interno y Folleto Informativo Resumido.
- Colocación Primaria del tercer, cuarto y quinto tramo del Programa de Emisión Única del Fondo.
- Cambios en el cobro de la comisión de administración de la sociedad administradora.
- Adquisición de varios activos inmobiliarios: 1 locales corporativo con una superficie total de 573.00m<sup>2</sup> y una torre corporativa con una superficie total de 3,283.00m<sup>2</sup>, ambos ubicados en el Distrito Nacional.
- Designación Suplente Temporal Administrador del Fondo.

## 2.2 Principales partidas de Resultados del Fondo

A continuación, las informaciones más relevantes que componen los resultados financieros del Fondo:

- **Origen de los principales ingresos:**

Los principales ingresos del fondo son producto de:

- a) **Arrendamiento de propiedades de inversión:** Al cierre de diciembre 2025, el Fondo Velora generó ingresos por valor de RD\$42,183,005 provenientes de los alquileres de los inmuebles adquiridos.
- b) **Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión,** por valor de RD\$104,959,118. El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por tasadores externos independientes, debidamente autorizados por el CODIA o ITADO, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración

A continuación, detalle de los mismos:

| Detalle   | RD\$               |
|---|--------------------|
| Ingresos por arrendamientos                       | 42,183,005         |
| Cambios valor razonables propiedades de inversión | 104,959,118        |
| Otros ingresos                                    | <u>75,858</u>      |
| <b>Total</b>                                      | <b>147,217,981</b> |

- **Gastos de mayor incidencia:**

Los gastos de mayor incidencia incurridos durante el 2025 son los siguientes:

| Detalle                       | RD\$              |
|-------------------------------|-------------------|
| Comisión por administración   | 23,437,534        |
| Cuotas y suscripciones        | 822,682           |
| Servicios contratados         | 4,076,870         |
| Custodia de valores y títulos | 133,160           |
| Reparaciones y mantenimientos | 15,548,728        |
| Otros                         | <u>1,256,201</u>  |
| <b>Total</b>                  | <b>45,275,175</b> |

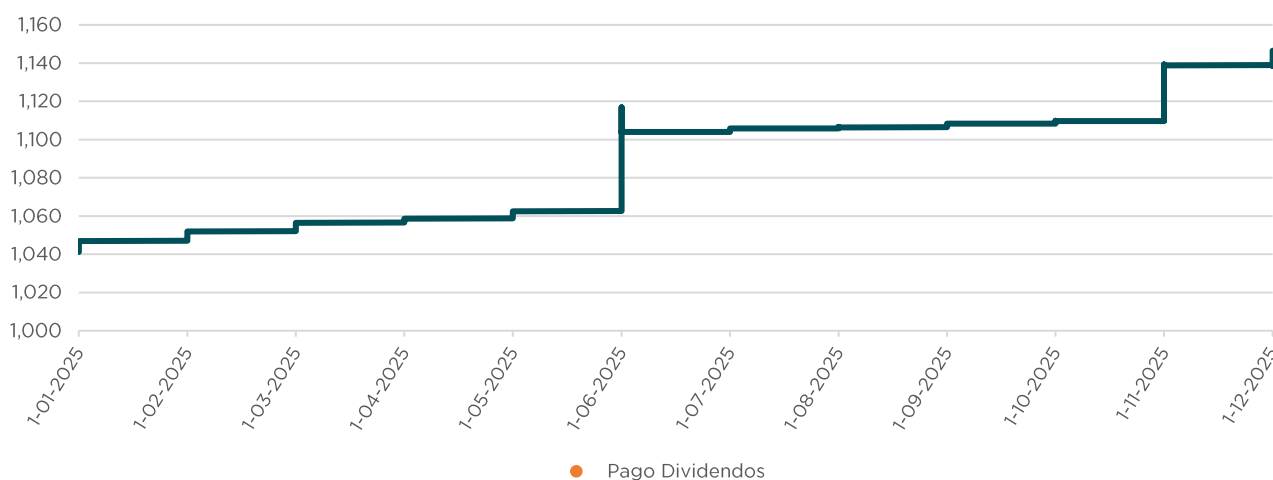
### 2.3 Valoración de Activos

En el año 2025 se registró cambios en el valor razonable de los siguientes inmuebles, representando una utilidad por valoración de RD\$104,959,117.64:

| Inmueble                   | Monto utilidad en revalorización |
|----------------------------|----------------------------------|
| Epokal                     | 7,346,239.49                     |
| Hylsa                      | 2,894,467.55                     |
| Locales comerciales Sambil | 94,718,410.60                    |
|                            | <b>RD\$104,959,117.64</b>        |

### 2.4 Evolución del valor de la cuota

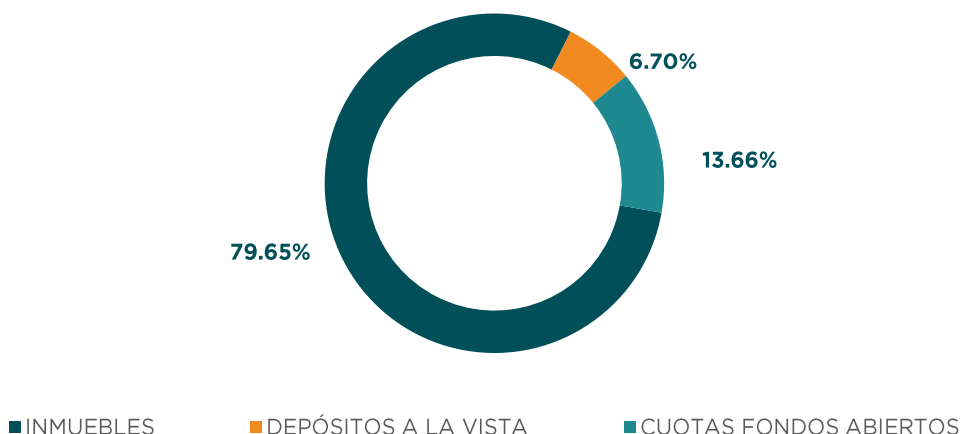
En el gráfico siguiente, se observa la evolución del valor de la cuota, durante el año 2025, la que inició el año en RD\$1,041.2414647874 y terminó en RD\$1,146.506622:



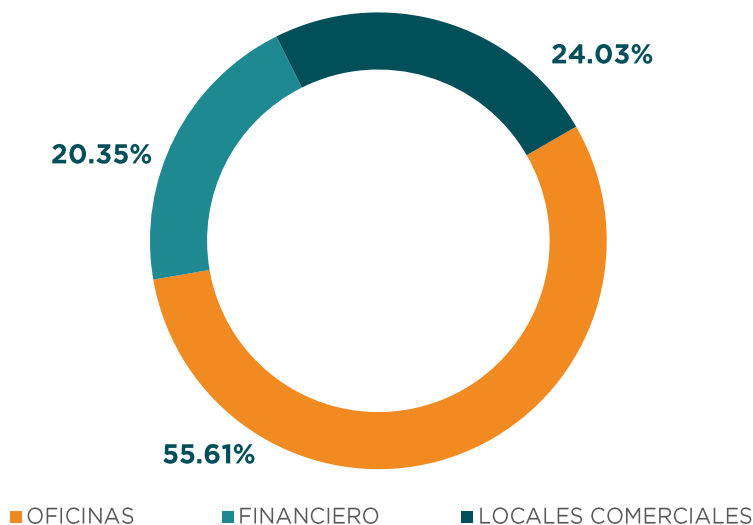
### 2.5 Composición de portafolio

Al cierre del año 2025, el portafolio de inversiones del Fondo Velora alcanzó la suma de RD\$2,921,755,270.91 y estaba compuesto en un 79.65% por inmuebles y un 20.35% por instrumentos financieros nacionales.

Composición portafolio de inversion por tipo de activos



Composición portafolio de inversión por sector económico



La duración promedio ponderada del portafolio financiero al 31 de diciembre 2025 fue de 0 días.

## 2.6 Operaciones con contrapartes relacionadas a la Administradora

Durante el año 2025 el Fondo no realizó operaciones con contrapartes relacionadas a la Sociedad Administradora.

## 2.7 Compromisos y obligaciones asumidos por el fondo frente a terceros

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo había asumido los siguientes compromisos:

- a) El Fondo paga a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. una comisión por administración sobre su patrimonio neto diario; esta comisión se estipula en el Reglamento Interno del Fondo, la cual es pagadera mensualmente según la proporción devengada. Durante el período de cuatro meses y nueve días terminado el 31 de diciembre de 2026 esta comisión fue de un 1% anual.

Durante este periodo el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendentes a RD\$23,437,534, los cuales se presentan como comisión por administración en el renglón de gastos operacionales en el estado de resultados de ese periodo. El compromiso de pago para el año 2026 es de aproximadamente RD\$25,000,000.

b) La circular C-SIMV-2019-03-MV, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, requieren que los participantes del mercado de valores realicen un aporte trimestral por concepto de los servicios de mantenimiento, regulación y supervisión ofrecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana. Este aporte es determinado sobre la base de la cuarta parte del 3% del patrimonio del Fondo, neto trimestral, pagadero los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente del trimestre reportado. El gasto por este concepto el 2025, ascendió a RD\$481,992 y se presentan formando parte de los gastos por cuotas y suscripciones en el renglón de gastos operacionales del estado de resultado de este periodo.

c) Acorde al tarifario de Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD), el Fondo tiene la obligación de pagar mensualmente el 0.003% del total de los montos colocados por el Fondo, por concepto de mantenimiento, inscripción y emisiones registradas. Durante el 2025 el Fondo reconoció gastos por este concepto ascendente a RD\$340,691. El compromiso de pago por el concepto de mantenimiento de emisiones inscritas para el año 2026 es de aproximadamente RD\$400,000.

## 2.8 Variables exógenas que pueden afectar en el futuro significativamente los principales ingresos o gastos del Fondo.

Las variables exógenas que pueden afectar el desempeño del Fondo están concentradas en los riesgos inherentes al mercado inmobiliario, entre los cuales se destacan los siguientes:

|   |  |
|---|--|
| <b>Riesgo de siniestro</b>                                  | Riesgo que representa cualquier tipo de desastre natural o no, que pudiera destruir total o parcialmente los activos del Fondo (huracanes, tsunamis, inundaciones, rayos, terremotos, incendios, vandalismo, huelgas, accidentes, entre otros).  |
| <b>Riesgo por desocupación</b>                              | Se refiere a la incapacidad de generar flujos por concepto de alquiler de los inmuebles del Fondo, lo que impactaría negativamente su rentabilidad.  |
| <b>Riesgo por exceso de oferta de inmuebles en alquiler</b> | Se refiere a que en el mercado inmobiliario exista un exceso de oferta, lo que puede implicar una desocupación total o parcial de los inmuebles.   |
| <b>Riesgo por concentración de inmuebles</b>                | Se refiere a que el Fondo cuente sólo con uno o muy pocos inmuebles, lo cual lo expone mayormente a pérdidas sustanciales al presentarse siniestros o desocupación.  |
| <b>Riesgo por concentración de inquilinos</b>               | El alquiler de los inmuebles del Fondo a uno o a un grupo reducido de inquilinos, o a un grupo de inquilinos concentrados en el mismo sector económico y la posibilidad de ocurrencia de eventos negativos que afecten directamente la estabilidad económica de dichos inquilinos pudiera implicar procesos de renegociación de los contratos de alquiler que reduzcan los ingresos mensuales o pudiera provocar atraso en los pagos o la desocupación de los inmuebles, afectando los ingresos del Fondo y su rentabilidad. |

|  |   |
|--|---|
| <b>Riesgo de administración de los inmuebles</b>   | La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que el Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a los inquilinos. Una mala gestión podría conllevar a procesos judiciales en su contra, afectando así la rentabilidad del fondo.   |
| <b>Riesgo por morosidad</b>  | Corresponde a la probabilidad de que un inquilino incumpla con los pagos de alquiler a los que está obligado contractualmente, con lo cual la sociedad administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales contra dicho arrendatario.   |
| <b>Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles</b>  | Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo.  |
| <b>Riesgo por la discrecionalidad De la Sociedad Administradora para la compra de los bienes inmuebles</b> | Este riesgo se refiere a que la gestión de EXCEL en la compra de los inmuebles, podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.   |
| <b>Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles</b>  | Los bienes inmuebles serán valorados por dos tasaciones escogiendo el menor valor de las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de supuestos y variables que están en constante fluctuación, y en adición están sujetas a las consideraciones de las entidades que realicen el análisis de valor.   |
| <b>Riesgos de tasa de interés y de precio</b>  | Los aumentos o disminuciones en las tasas de interés del mercado afectan directamente el valor de los instrumentos financieros en los cuales pudiera estar invirtiendo el Fondo. Existe una relación inversa entre la tasa de interés y el precio. La inversión se puede ver afectada si se presentan pérdidas en el valor del portafolio, afectando directamente los rendimientos y/o valor de la cuota de los Aportantes.   |
| <b>Riesgo de liquidez de los bienes inmuebles</b>  | La inversión en bienes inmuebles implica que al vencimiento del Fondo, o bien, al momento de su liquidación anticipada, exista el riesgo de que no puedan identificarse a tiempo compradores de los inmuebles, lo que pudiese implicar que el Fondo no pueda liquidar sus activos en el tiempo previsto, o bien, asumir precios de venta inferiores a los valores de los inmuebles, pudiendo implicar rentabilidades negativas o pérdidas de capital para los aportantes. Del mismo modo, pudiera darse el caso de no poder realizar la venta, lo que significaría la transferencia de los activos inmobiliarios directamente a los aportantes. |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Riesgo del Emisor</b>              | Se refiere a la capacidad o percepción que tiene el mercado de que los emisores paguen sus títulos de deuda. Si el emisor es insolvente, hay una contingencia de pérdida por deterioro de la estructura financiera del emisor o garantía del título y que puede generar disminución en el valor de la inversión o en la capacidad de pago.                 |
| <b>Riesgo Cambiario</b>               | Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa el dólar estadounidense con respecto a otras monedas en las que el Fondo mantenga posiciones.   |
| <b>Riesgo de Contraparte</b>          | Es el riesgo de que la contraparte (con quien negociamos) no entregue el valor, título correspondiente a la transacción en la fecha de vencimiento, o bien cuando un vendedor de inmueble no entregue la posesión del mismo en la fecha acordada contractualmente.   |
| <b>Riesgo operativo</b>               | Corresponde a las pérdidas que se puedan generar en el Fondo debido a las diferentes funciones asociadas a cada una de las partes involucradas en el proceso dentro de la Sociedad Administradora. El aportante pudiera verse afectado por fallas operativas por parte de EXCEL como la falta de control y vigilancia en los procesos, negligencia o dolo. |
| <b>Falta de opciones de inversión</b> | Se refiere a la incapacidad de detectar activos que cumplan los estándares de la política de inversiones, lo que pudiera implicar la liquidación anticipada del Fondo.   |
| <b>Riesgo fiscal</b>                  | Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo.  |
| <b>Riesgo Regulatorio</b>             | Las reformas regulatorias y legales pueden afectar positiva o negativamente al Fondo en el desempeño de sus operaciones, o en el valor de sus cuotas en el mercado.  |
| <b>Riesgo País</b>                    | Está relacionado con las condiciones políticas, económicas y sociales de un país. La inversión se puede ver afectada si las condiciones de un país cambian negativamente generando disminuciones o pérdidas en los rendimientos del fondo o en el valor de las cuotas de participación.  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Riesgos legales</b>                         | La Sociedad administradora de fondos de inversión podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los arrendatarios por incumplimientos de los contratos de arrendamiento, y por lo tanto estará expuesta a ser sujeto de contra demandas, lo que podría afectar el rendimiento esperado del fondo.   |
| <b>Riesgos de Pandemia</b>                     | El Fondo se puede ver afectado pues muchos de sus inquilinos se pueden ver forzados a disminuir sus ingresos y por tanto su capacidad de pago de sus alquileres. Los efectos a futuro de una pandemia pueden incluir un ajuste a la baja de los precios de alquiler de los inmuebles en el mercado local y una posible disminución de la cantidad de metros cuadrados demandados por los inquilinos, lo que pudiera afectar la rentabilidad del Fondo, entre otras.   |
| <b>Riesgos por concesiones administrativas</b> | Las concesiones administrativas son actos administrativos en virtud de los cuales se autoriza temporalmente por una Administración a una persona particular la utilización privada de un bien público, mediante el pago de un canon. Se rigen por su título, están sujetas al Derecho Administrativo. Esta transferencia de riesgo supone la posibilidad de que no se recuperen las inversiones realizadas ni se cubran los costes necesarios para explotar las obras o los servicios adjudicados, en condiciones normales de funcionamiento. |

## 2.9 Calificación de Riesgo

La calificación otorgada por Feller Rate, Calificadora de Riesgos, S.A., en su informe de julio 2025 es **“BBBfa (N)”**, la cual responde a que el fondo es gestionado por una administradora con alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Adicionalmente, se espera que tenga una buena generación de flujos. 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 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.

## 3. Acerca de la sociedad administradora

Excel es la primera sociedad administradora de fondos de inversión autorizada y registrada en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el número SVAF-001, mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, de fecha 11 de noviembre de 2004.

La empresa tiene como objetivo exclusivo la administración de fondos de inversión, de conformidad con lo establecido por la Ley del Mercado de Valores y sus disposiciones complementarias.

Los socios fundadores son profesionales experimentados con un amplio conocimiento del mercado bursátil de la República Dominicana y la estructura está conformada por un equipo estable con visión de largo plazo y compromiso permanente.

La estructura organizacional está construida en base a la administración de fondos de inversión como patrimonios separados del propio patrimonio de la administradora. El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la administradora.

La sociedad administradora cuenta con manuales donde se detallan explícitamente las funciones y procedimientos para la toma de decisiones y construcción y administración de portafolios de inversión. En general, la toma de decisiones de inversión es realizada por el Consejo de Administración y el Comité de Inversiones del Fondo, según los términos exigidos por la Superintendencia, las disposiciones legales existentes y lo estipulado en el Reglamento Interno del Fondo. En el Comité de Inversiones se identifican y analizan las oportunidades de inversión y se recomiendan y aprueban las estrategias y lineamientos para la toma de decisiones en la formación de carteras, además del seguimiento del portafolio de inversión. La valorización de las inversiones se realiza de acuerdo a la normativa vigente y el Manual de Procedimientos y Control Interno.

La administradora posee diversos manuales de funcionamiento, operación y manejo de riesgos, entre los cuales destacan el Manual de Organización y Funciones, el Manual de Procedimientos y Control Interno, las Normas Internas de Conducta, el de Régimen Disciplinario y el Manual de Políticas y Normas para la prevención y control del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. La calificación “AA-af”, otorgada por Feller Rate Calificadora de Riesgo, en la revisión semestral en julio 2025, a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se sustenta en la consolidación de buenos resultados, el buen nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados, además de sus completos manuales y políticas internas.

La calificación incorpora el respaldo de su grupo controlador, que cuenta con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. Como contrapartida, considera la industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de desaceleración económica que amplía volatilidad de activos.

Excel es un grupo de empresas de servicios de banca de inversión de gran trayectoria compuesto, en la República Dominicana, por Excel Puesto de Bolsa, Excel Consulting y Excel SAFI e internacionalmente por Excel Capital Partners. Entre los servicios que ofrece se destacan la asesoría en actividades relacionadas con los mercados de capitales, la intermediación de valores, la administración de activos, estructuración de emisiones, asesoría financiera, entre otros. En su condición de empresa de banca de inversión de avanzada, se destaca por sus aportes al desarrollo de la renta variable del país como vehículo para el desarrollo del mercado de valores.

Con el conocimiento y experiencia acumulada de su equipo estructura productos innovadores y fáciles de entender dándole acceso a inversionistas personales y empresariales a los beneficios de diversificación y rentabilidad que brinda el mercado de valores. Cuenta con un equipo de profesionales con vasta experiencia en los mercados de capitales que trabaja día a día para brindar productos y servicios que potencien el resultado de las inversiones de sus clientes personales, empresariales e institucionales.

Al cierre del año 2025, Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión tiene bajo su administración otros diez (10) fondos de inversión de oferta pública, a saber:

- 1. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (SIVFIC-008)**, cuyo objetivo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas. Inició operaciones en marzo de 2016 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2025, por valor de US\$65,787,687.62 y 326 aportantes.
- 2. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (SIVFIC-039)**, cuyo objetivo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de viviendas. Inició operaciones en febrero de 2019 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2025, por valor de US\$174,344,013.64 y 876 aportantes.
- 3. Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I (SIVFIC-057)**, cuyo objetivo es generar rendimientos y preservar y apreciar el capital a mediano y largo plazo mediante la inversión en entidades domiciliadas en territorio nacional, cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector de la economía con excepción del financiero. Inició operaciones en marzo de 2022 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2025, por valor de RD\$2,421,246,876.80 y 12 aportantes.
- 4. Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel (SIVFIA-037)**, cuyo objetivo es generar rendimientos a través de la inversión en instrumentos de renta fija y de renta variable. El Fondo ofrece a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierte en valores de renta fija y de renta variable, y certificados de depósitos, principalmente a corto y mediano plazo, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses, emitidos en el mercado local. Comenzó a operar en octubre de 2018 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2025, por valor de RD\$2,813,962,147.65 y 683 aportantes.

**5. Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel-Dólares (SIVFIA-036)**, cuyo objetivo es generar rendimientos a través de la inversión en instrumentos de renta fija y de renta variable, además de proteger el capital invertido. El Fondo ofrece a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierte en instrumentos financieros, además de invertir en cuotas de participación de fondos de inversión cerrados, con moderadas expectativas de riesgos, que generan flujos continuos, emitidos a través del mercado de valores de la República Dominicana. Inició operaciones en noviembre de 2018 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2025, por valor de US\$59,844,609.31 y 811 aportantes.

**6. Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel (SIVFIA-061)**, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta principalmente en valores de Oferta Pública, y depósitos en entidades de intermediación financieras nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses, emitidos en el mercado local. Inició operaciones en mayo 2022. Cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2025, por valor de RD\$3,784,411,618.37 y 2,621 aportantes.

**7. Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I (SIVFIC-082)**, cuyo objetivo es generar rendimientos y preservar y apreciar el capital a mediano y largo plazo mediante la inversión en entidades domiciliadas en territorio nacional, cuya actividad principal se desarrolle en el sector turístico. Inició operaciones en mayo de 2025 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2025, por valor de RD\$846,656,989.05 y 5 aportantes.

**8. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora II (SIVFIC-087)**, cuyo objetivo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de cualquier sector económico. Inició operaciones en octubre de 2025 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2025, por valor de RD\$618,157,990.45 y 2 aportantes.

**9. Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel-Dólares (SIVFIA-090)**, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta principalmente en valores de Oferta Pública, y depósitos en entidades de intermediación financieras nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses, emitidos en el mercado local. Inició operaciones en noviembre de 2025 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2025, por valor de US\$4,007,170.13 y 195 aportantes.

**10. Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V (SIVFIC-094)**, cuyo objetivo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de cualquier sector económico, a excepción de viviendas. Inició operaciones en diciembre de 2026 y cuenta con un patrimonio administrado, al 31 de diciembre de 2025, por valor de US\$9,999.95 y 1 aportante.

### 3.1 Estructura accionaria de la sociedad administradora

Al 31 de diciembre de 2025, Excel Sociedad Administradora de Fondos cuenta con un capital autorizado de RD\$250,000,000.00 y un capital social suscrito y pagado de RD\$100,000,000.00.

Sus accionistas son **Excel Group Investments, Ltd.** y **Excel Consulting, S.A.S.**, con una participación accionaria de un 99.9999% y 0.0001% respectivamente, a la fecha de elaboración del presente documento.

| Accionista                    | Cantidad de Acciones | Valor Nominal de las acciones | Porcentaje de Participación |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Excel Group Investments, LTD. | 1,749,998            | RD\$174,999,800.00            | 99.9999%                    |
| Excel Consulting, SAS         | 2                    | RD\$200.00                    | 0.0001%                     |

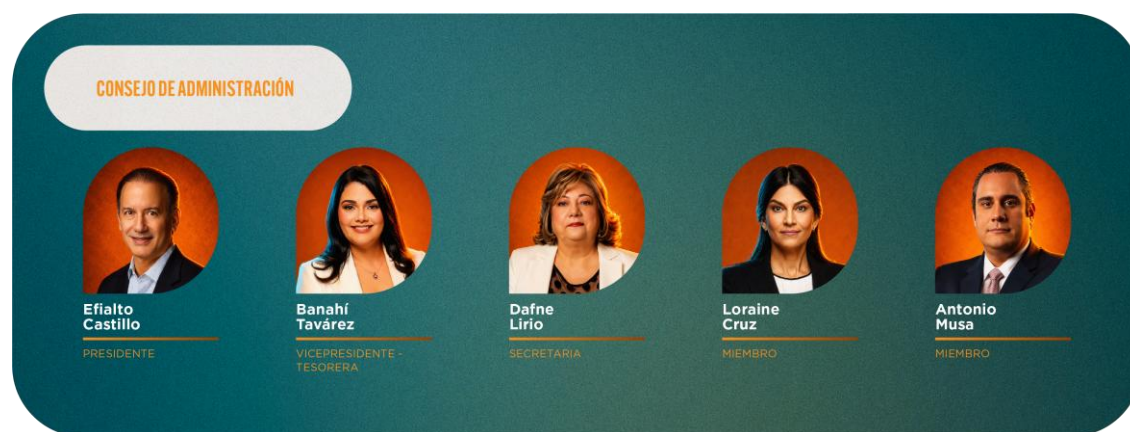
Al cierre del año 2025, los datos generales de los accionistas de Excel son los siguientes:

|  | Excel Group Investments, LTD   | Excel Consulting, SAS  |
|--|--|--|
| Objeto Social                              | Toda actividad de lícito comercio que esté permitida por las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. | Establecer, gestionar e implementar en general negocios de inversiones, promoción, venta, entre otros, para la promoción y fomento de inversiones. |
| Consejo de Administración /Gerente General | Presidente: Alberto Y. Cruz Acosta<br>Secretario: Eduardo A. Cruz Acosta                             | Presidente: Alberto Y. Cruz Acosta<br>Vicepresidente: Eduardo A. Cruz Acosta   |
| Jurisdicción                               | Islas Vírgenes Británicas  | República Dominicana   |

### 3.2 Consejo de administración y principales ejecutivos.

El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la empresa. Sus responsabilidades están sujetas a los estatutos de la empresa, así como a lo establecido en la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 y sus modificaciones (Ley de Sociedades Comerciales).

El Consejo de Administración de EXCEL Sociedad Administradora de Fondos está conformado por los señores Efialto J. Castillo Pou, Presidente; Banahí Tavárez Olmos, Vicepresidente - Tesorera; Dafne Lirio de Contín, Secretaria; Antonio Musa Biaggi, Miembro; y, Loraine A. Cruz Acosta, Miembro.



Entre los antecedentes profesionales de los miembros del Consejo de Administración se destacan:

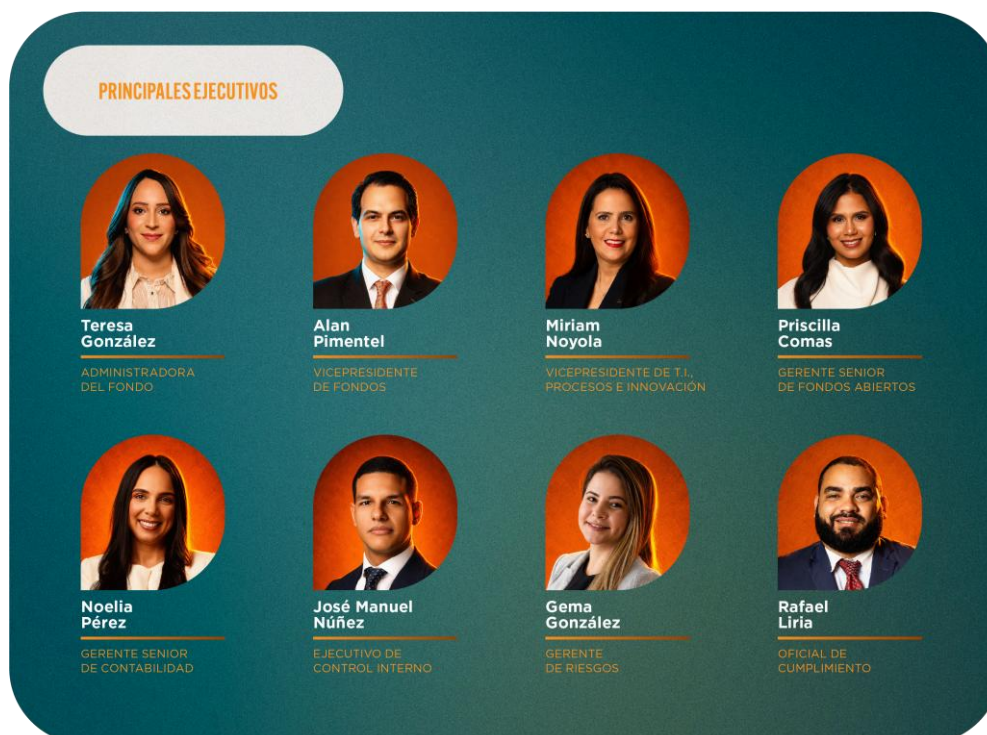
- **Efialto J. Castillo Pou:** Maestría en Administración de Empresas, Escuela de Negocios Darden, Universidad de Virginia, y Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU). Posee una amplia experiencia en las áreas de finanzas corporativas, administrativa y financiera, al igual que un amplio conocimiento del mercado de valores dominicano. Su vasta experiencia profesional incluye instituciones nacionales e internacionales.
- **Banahí Tavárez Olmos:** Postgrado en Dirección Financiera de Barna-Eada, Postgrado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Postgrado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Es egresada del Programa de Alta Dirección Empresarial (PADE) impartido por Barna Management School. Cuenta con vasta experiencia en el área de finanzas corporativas, así como también en banca múltiple y mercado bursátil, especializándose en el área de proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano.
- **Dafne Lirio:** Licenciada en Contabilidad y Auditoría en la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), con Maestría en Asesoría de Inversiones en la Universidad Autónoma de Barcelona. Más de 30 años de experiencia en el sector bancario y financiero, incluyendo Auditora de PWC en RD y Barcelona y 10 años en Citibank. Por 15 años Directora de Finanzas en Excel Group.

- Antonio Musa Biaggi:** Licenciado en Finanzas Corporativas por la Universidad de Hartford, Connecticut, y cuenta con estudios especializados en fideicomisos, desarrollo directivo y gobierno corporativo. Cuenta con más de 20 años de experiencia en finanzas corporativas, tesorería, control interno, gestión humana, tecnología, gestión de riesgos, mercadeo y gestión comercial, tanto en B2C como B2B, en sectores como telecomunicaciones, educación y salud. Se desempeñó como Director Ejecutivo de CENAPEC y como VP de Administración y Finanzas en Laboratorio Clínico Amadita, entre otras posiciones. Fue miembro de la Junta Directiva de CENAPEC, institución del grupo APEC, durante 8 años.
- Loraine A. Cruz Acosta:** Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y económica, habiendo manejado las áreas de Operaciones, Recursos Humanos y Tesorería de empresas multinacionales. Amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano.

Igualmente, existen otros organismos de control y monitoreo, que rinden informes periódicos al Consejo de Administración de Excel, a saber:

- Comité de Riesgos
- Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio
- Comité de Cumplimiento PLAFT
- Comité de Nombramiento y Remuneraciones

Los principales ejecutivos de la sociedad administradora al cierre del año 2025 son:



- **Administrador de Fondos:** **Teresa Estela González Pérez**, Licenciada en Administración de Empresas con un Máster en Gestión de Riesgos y Tesorería por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Cuenta con más de 10 años de trayectoria en el sector financiero dominicano, acumulando una sólida experiencia en Banca Múltiple y Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión (SAFI). A lo largo de su carrera, se ha especializado en la administración de portafolios, gestión de liquidez y ejecución de estrategias en mesa de dinero y negocios institucionales. La señora Teresa González posee la certificación en administración de portafolios y fondos de inversión expedida por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) en fecha 29 de junio del año 2023.
- **Vicepresidente de Fondos:** **Alan Pimentel Montolio**, Máster en Mercados Financieros y Máster en Alta Gestión Financiera de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) en conjunto con la y Maestra Universidad de Bordeaux (IAE), e Ingeniería Industrial de la Pontificia Universidad Católica Madre. Cuenta con más de 8 años de experiencia en el área de Banca Corporativa y de Inversión, así como también en Mercado de Capitales y Banca Transaccional, especializándose en la estructuración de créditos, financiamientos y emisiones de valores dentro de una de las principales instituciones financieras internacionales con presencia en el mercado dominicano.
- **Vicepresidente de Tecnología:** **Miriam Noyola Romero**, Máster en Gestión de la Calidad y Procesos de la Universidad Politécnica de Cataluña e Ingeniera Industrial Summa Cum Laude del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Cuenta con más de 18 años de experiencia liderando equipos y proyectos en sectores altamente regulados, como seguros, telecomunicaciones y tecnología, con enfoque en productividad, eficiencia y mejora continua. A lo largo de su trayectoria, ha liderado áreas de operaciones, servicio al cliente, procesos, innovación y transformación tecnológica, impulsando iniciativas de alto impacto orientadas a la optimización y evolución operativa. Actualmente se desempeña como VP de TI, Procesos e Innovación en Excel.
- **Gerente Senior de Fondos Abiertos:** **Priscilla Comas Díaz**, Licenciada en Administración de Empresas, Cum Laude, del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC), con un Associate Degree en International Business de Tompkins Cortland Community College, en Nueva York, y una Maestría en Banca y Mercado de Valores, también de INTEC. Además, ha complementado su trayectoria con certificaciones del New York Institute of Finance en Fixed Income Mathematics, entre otras. Cuenta con más de 9 años de experiencia en el mercado de valores y la gestión de fondos de inversión, experiencia que le ha permitido desarrollar una visión integral del negocio.
- **Gerente Senior de Contabilidad:** **Noelia Pérez Disla**, Licenciada en Contabilidad de la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). Cuenta con una Maestría en Administración Financiera de la Universidad Acción por la Educación y Cultura (UNAPEC), un MBA y Maestría en Finanzas y Mercados Financieros en la Escuela Europea de Dirección y Empresas. Ha realizado cursos diversos de especialización en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Tributación e Impuestos de la Rep. Dom. Cuenta con más de 10 años de experiencia en contabilidad de mercado de valores y auditoría financiera externa.

- **Ejecutivo de Control Interno:** José Manuel Núñez De La Rosa, Licenciado en Administración de Empresas con un Máster en Gestión de Riesgos y Tesorería. Ha participado en diversos diplomados y talleres en materia de administración de riesgos, inversiones, mercado bursátil, prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo, sistema de pensiones y continuidad de negocios. Cuenta con más de diez (10) años de experiencia en las áreas de operaciones, riesgo y control interno. Labora en Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión desde julio 2022.
- **Gerente de Análisis y Control de Riesgos:** Gema González Pérez, Licenciada en Administración de Empresas, Associate Degree International Business, Especialista en Calculo Actuarial, Certified ISO 31000 Lead Risk Manager. Ha participado en diversos diplomados y talleres en materia de gestión de riesgos, mercado financiero, mercado bursátil, prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo y continuidad de negocios. Cuenta con más de seis (6) años de experiencia en el área de riesgo y control interno. Labora en Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión desde noviembre 2023.
- **Oficial de Cumplimiento:** Rafael de Jesús Liria Lugo, Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana (UNIBE) y cuenta con una Maestría en Gestión de Riesgos en las Organizaciones del ENAE Business School. Posee experiencia en prevención de lavado de activos, debida diligencia y mitigación de riesgos dentro del sector financiero, desempeñándose previamente en el Banco Popular Dominicano en áreas vinculadas al cumplimiento regulatorio y análisis de riesgo. A lo largo de sus 14 años de trayectoria profesional, ha participado en procesos de evaluación y monitoreo de riesgos, así como en iniciativas orientadas al fortalecimiento de controles y cumplimiento normativo dentro del sector financiero. Actualmente se desempeña como Oficial de Cumplimiento en Excel.

### 3.3 Principales indicadores financieros de la sociedad administradora

Al cierre de 2025, la Sociedad Administradora presenta un índice de liquidez de 2.18, superior en 0.56 puntos respecto al período 2024, lo que evidencia una mayor capacidad para cubrir sus obligaciones de corto plazo. Esta variación responde principalmente al incremento de los activos circulantes, impulsado por el crecimiento de las inversiones en fondos de inversión registradas en el rubro de inversiones en valores, así como por el aumento de las cuentas por cobrar a la administradora. De igual manera, se observa un incremento en los pasivos circulantes, impactados principalmente por mayores acumulaciones por pagar y por la porción corriente de los arrendamientos a corto plazo. No obstante, el crecimiento de los activos corrientes fue superior al de los pasivos corrientes, favoreciendo la mejora del indicador.

| Indicadores | 2025   | 2024   | Variación |
|-------------|--------|--------|-----------|
| Liquidez    | 2.18   | 1.62   | 0.56      |
| ROE         | 49.17% | 55.09% | -5.92%    |
| ROA         | 43.44% | 44.40% | -0.96%    |
| Cost Income | 51.86% | 54.28% | -2.42%    |

Los retornos sobre patrimonio (ROE) y activos (ROA) se encuentran entre 49.17 % y 43.44% respectivamente, con relación al periodo 2024 presentan una disminución de 5.92% y 0.96% respectivamente. En el caso del ROE, aunque la utilidad neta aumentó significativamente en 2025, en un 78%, hubo un crecimiento más acelerado del patrimonio de los accionistas, impulsado por capitalización y acumulación de utilidades. Esto reduce marginalmente el rendimiento generado por cada peso de patrimonio, sin embargo, el indicador continúa en niveles muy sólidos. Por otro lado, en el caso del ROA, el cual presenta una ligera disminución, se debe a que el crecimiento de los activos totales fue superior al incremento de la utilidad neta. Esto refleja que la empresa expandió su base de activos durante 2025, manteniendo niveles elevados de rentabilidad sobre los recursos invertidos.

Al cierre de 2025, el indicador Cost Income se situó en 51.86%, mostrando una mejora respecto al 54.28% registrado en 2024. Esta variación refleja una mayor eficiencia operativa, debido a que los ingresos operacionales crecieron en una proporción superior al incremento de los gastos operacionales y administrativos durante el período.