

	2.Feb.2026	29.Jul.2026
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

* Detalle de Calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-24	Dic-25	May-26
Activos administrados (MM RD\$)	775	2.935	2.370
Patrimonio (MM RD\$)	661	2.334	2.346
Valor Cuota (RD\$)	1.041,1	1.146,5	1.152,3
Rentabilidad acumulada*	4,1%**	10,1%	0,5%
N° de Cuotas (miles)	635	2.036	2.036

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditaos a diciembre 2024 y 2025, y EEFF interinos al cierre de mayo de 2026.

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

**Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al inicio de colocación de cuotas.

FUNDAMENTOS

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

Analista: Nicolás Barra
nicolas.barra@feller-rate.com

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.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Cartera con alta proporción actual de activos inmobiliarios.
- Fondo gestionado por Excel, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- Grupo controlador con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana.

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Baja diversificación actual global.
- Alto nivel de vacancia.
- Baja generación de flujos.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Larga duración del Fondo, consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en inmuebles que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora está orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, en República Dominicana.

El objetivo del Fondo 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.

De manera de otorgarle liquidez al Fondo, se permite la inversión en valores de oferta pública, como depósitos a plazos con calificación de riesgo en grado de inversión.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

- Al menos el 60% del portafolio de inversión del Fondo debe estar invertido en inmuebles objetivo de inversión. Entre los activos inmobiliarios, el Fondo debe tener al menos el 50% del portafolio en bienes inmuebles, pudiendo invertir los activos restantes en terrenos. Hasta un 40% puede estar invertido en documentos que representen usufructo de bienes inmuebles y hasta un 20% del portafolio en concesiones administrativas. También existen algunos límites reglamentarios según el sector económico de los inmuebles, los cuales están detallados en el reglamento interno del Fondo.
- En el momento que el Fondo este totalmente colocado, ningún inquilino puede concentrar más del 40% de los ingresos totales del Fondo.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en depósitos de instituciones financieras.
- Hasta un 35% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija (bonos y/o papeles comerciales)
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija emitidos por fideicomisos o cuotas de participación de fondos abiertos o Cerrados.
- El Fondo puede poseer hasta el 20% de su portafolio de inversión en valores de oferta pública emitidos por sociedades vinculadas a Excel. Para aquellos valores de renta fija de emisores vinculados a la Administradora en las que el Fondo invierta, deben poseer una calificación de riesgo en grado de inversión.
- No pueden adquirir, alquilar, usufructuar, utilizar o explotar los inmuebles del Fondo miembros del Consejo de Administración, ejecutivos, empleados o relacionados a la Administradora.
- La Administradora puede efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles del Fondo, siempre y cuando el costo acumulado de los últimos 12 meses no exceda el 25% del valor del inmueble ni el 25% del valor del activo del Fondo.
- El Fondo debe mantener una reserva de liquidez de entre un 0,025% hasta un 5% del patrimonio neto.
- El Fondo puede endeudarse hasta por el 30% del patrimonio del Fondo.

- En el caso de los valores de oferta pública, la concentración máxima en un emisor es de hasta un 20% de los activos del Fondo, exceptuando emisiones del Banco Central de República Dominicana, Ministerio de Hacienda y de organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro.

Adicionalmente, el reglamento interno del Fondo detalla la inversión por tipo de inmueble.

En abril de 2026, mediante hechos relevantes, la Administradora comunicó las resoluciones adoptadas por la Asamblea General de Aportantes con carácter Extraordinario, en donde se aprobó la extensión del plazo de vigencia del Fondo, hasta el 28 de agosto de 2044, además de la modificación del nombre de "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora" a "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III". Posteriormente, mediante hecho relevante de junio del presente año, se rectificó la fecha del vencimiento del Fondo, corrigiéndose para el 23 de agosto de 2044.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Cartera en proceso de formación

CONTEXTO ECONÓMICO ACTUAL

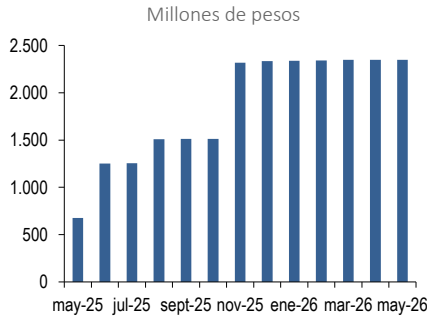
Los últimos años han estado caracterizados por mayores fuentes de incertidumbre y tensiones geopolíticas, lo cual ha significado una mayor volatilidad en los mercados financieros. El año 2026 ha estado marcado por la guerra en Medio Oriente, lo cual ha incidido en los precios internacionales de energía, petróleo y diversas materias primas, afectando la inflación a nivel global y local, así como también en las expectativas en cuanto a la evolución de las tasas de interés. En este escenario, la Reserva Federal (FED) mantuvo su tasa de interés de referencia en la última reunión de junio.

En el contexto local, durante 2026 la economía dominicana ha mantenido su proceso de recuperación en relación con los meses previos, reflejando un crecimiento interanual de 4,7% en mayo. En cuanto a la inflación, esta ha evidenciado un incremento en los últimos meses, influenciada por los ajustes en los precios de los combustibles dado el contexto internacional, situándose en 5,67% interanual en junio, por sobre el rango meta. Por su parte, la inflación subyacente se situó en 4,96%. En este escenario, el BCRD ha decidido mantener su Tasa de Política Monetaria en 5,25% junto con la adopción de algunas medidas para preservar la liquidez en el sistema financiero que permitan mantener la estabilidad en las tasas de interés.

Por otro lado, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose depreciaciones del dólar en el último tiempo producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, así como por factores internos y el buen desempeño de los sectores generadores de divisas en República Dominicana.

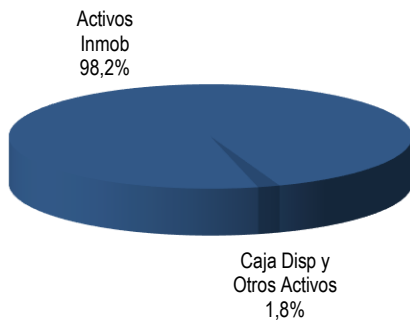
Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio seguirán marcadas por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, así como por la evolución de déficits fiscales, el rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia y magnitud de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A mayo de 2026



Fuente: Gráficos elaborados por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora contempla una emisión total de 6 millones de cuotas, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

El Fondo inició la colocación de sus cuotas en agosto de 2024. Al cierre de mayo 2026, el Fondo mantenía 2.035.915 cuotas colocadas, que representan el 34,0% del programa de emisión. A la misma fecha, administró un patrimonio total de RD\$2.346 millones, siendo un fondo mediano tanto para Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. 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.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2025 representan razonablemente la situación financiera de este. Con relación al cierre del año 2024, sus activos crecieron un 279% producto de nuevas adquisiciones de sus activos. Por otra parte, los pasivos alcanzaron los RD\$601 millones y correspondían fundamentalmente a cuentas operativas por pagar. El beneficio neto del período fue de RD\$119 millones, superior en un 360% a lo alcanzado en el año 2024, producto principalmente por una mayor valorización de los inmuebles junto con mayores ingresos por arrendamiento, dado que en 2025 se contó con más meses en operación con relación a 2024.

CARTERA INMOBILIARIA

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. El porcentaje restante estaba alocado en cuotas de fondos de inversión (0,03%) y caja en cuentas disponibles y otros activos (1,8%).

La cartera del Fondo se encuentra conformada por los siguientes inmuebles:

- Centro Comercial Sambil de 2.625 metros cuadrados. Ubicado en la Av. John F. Kennedy. Este activo se encuentra alquilado a la compañía Nearshore Teleservices TLD en su totalidad.
- Edificio Hylsa, local 501, de 573 metros cuadrados. Se encuentra ubicado en Av. Winston Churchill esquina Calle Víctor Garrido Puella, Santo Domingo. Es alquilado en su totalidad por AFI Reservas, S.A.
- Torre Epokal de 3.283 metros cuadrados. Ubicado en Av. Roberto Pastoriza 253, Santo Domingo. Actualmente se alquila una parte al inquilino Refinería Dominicana de Petróleo, S.A., quien representa una ocupación del 18%.

BAJA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

La cartera inmobiliaria del Fondo se encuentra en etapa de formación. Al cierre de mayo de 2026 la parte inmobiliaria mostró una baja diversificación. El principal inquilino representa cerca del 48,9% de los ingresos, en tanto que los 3 mayores inquilinos representaban el 100%.

Si bien no existe limitación definida respecto a la locación geográfica de los bienes del Fondo, para la ubicación de los inmuebles se consideró el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona y las oportunidades de plusvalía que se pudieran generar en el largo plazo.

La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel alto, alcanzando un 41,6%. Por otro lado, sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un período remanente estimado promedio de 5,0 años.

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.

BAJA GENERACION DE FLUJOS

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.

NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

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.

El Fondo puede endeudarse en dólares estadounidenses o en pesos dominicanos, siempre que su plazo no sobrepase la fecha de vencimiento del Fondo. Dichos financiamientos deben ser otorgados por entidades de intermediación financiera nacionales y/o extranjeras, reguladas por la Superintendencia de Bancos de República Dominicana o su equivalente en el extranjero.

La tasa máxima a la que puede endeudarse el Fondo no podrá ser superior a 5% anual sobre la tasa de interés activa para créditos en pesos dominicanos o dólares de los Estados Unidos de América de los bancos múltiples del mercado local.

RENTABILIDAD DE LA CUOTA

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%.

VIGENCIA DEL FONDO

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.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

La Administradora posee un alto nivel de estructuras para la gestión y control de los recursos manejados

La estructura organizacional de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (Excel) está formada en base a una eficiente y sólida gestión de fondos de inversión. Su estructura está determinada en su Manual de Organización y Funciones, el cual establece los siguientes organismos:

El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la Administradora. Dentro de sus principales funciones se encuentra el control periódico de la gestión ordinaria de la entidad, aprobar los procesos de evaluación anual de los miembros de la alta gerencia, aprobar políticas de la sociedad, mantener informada a la SIMV de situaciones, eventos o problemas que pudieran afectar significativamente a la entidad, aprobar los objetivos de la gestión de riesgos y sus manuales o políticas asociadas, además de todas las responsabilidades que señala la ley. Actualmente está compuesto por cinco miembros, manteniendo un consejero externo independiente.

El Comité de Cumplimiento PLAFT revisa los procedimientos, normas y controles aprobadas por el Consejo de Administración e implementados por la Administradora con relación a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo (PLAFT). Propone al Consejo de Administración medidas para mitigar este tipo de riesgos, analiza las denuncias presentadas por los canales internos e incorpora a las políticas internas medidas que sirvan para la detección de futuras operaciones. Decide sobre acciones de desvinculación de clientes o empleados envueltos en operaciones de alto riesgo, o violaciones a los códigos de ética o procedimientos establecidos para PLAFT, así como también verifica el cumplimiento y los resultados obtenidos de la aplicación de los programas de PLAFT.

El Gerente Senior de Cumplimiento se encarga del programa de prevención y control del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo según las disposiciones indicadas en la normativa imperante y políticas internas. Debe liderar la definición y evolución de las políticas internas de PLAFT, asegurando su alineación con regulaciones vigentes, promoviendo una estructura ágil y eficiente para la organización, estableciendo un sistema integral de monitoreo y análisis de tendencias operativas y transaccionales, permitiendo la identificación temprana de patrones de riesgo, fortaleciendo los mecanismos de supervisión y priorizando la toma de decisiones al respecto. Adicionalmente, debe garantizar la comunicación efectiva entre el Consejo de Administración y el Comité de Cumplimiento, facilitando la presentación de hallazgos, métricas clave y planes de acción para la toma de decisiones estratégicas. Finalmente, debe supervisar la autoevaluación anual del programa PLAFT, promoviendo la generación de indicadores clave que faciliten la mejora continua y el fortalecimiento de controles internos, así como también dirigir la integración de herramientas que permitan evaluaciones eficientes en la vinculación de clientes, proveedores y empleados, asegurando una gestión proactiva del riesgo desde el inicio de la relación comercial.

El Subgerente de Cumplimiento se encarga de diseñar el programa PLAFT, según las disposiciones indicadas en la normativa vigente y en los requerimientos internos. En el ejercicio de sus funciones actúa como Oficial de Cumplimiento y entre sus principales tareas está promover el conocimiento y cumplimiento de la legislación actual, elaborar y analizar reportes de actividades sospechosas y elaborar reportes sobre éstas para remitir al regulador y a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), así como también realizar una autoevaluación anual de cumplimiento del programa PLAFT. Además, debe elaborar una

matriz de riesgos a ser aplicada para cada cliente en las condiciones que señalan las normas vigentes de PLAFT. El Manual de Organización y Funciones señala variadas tareas operativas que debe realizar con el fin de garantizar el cumplimiento regulatorio y mantener un monitoreo constante de actividades sospechosas de cualquier empleado o cliente dentro del proceso operacional de la Administradora.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio debe interactuar y mantener las relaciones periódicas con el auditor externo, recibir el informe final de auditoría de cuentas y estudiar los estados financieros de la Administradora para someterlos a consideración del Consejo de Administración, así como también velar porque los criterios contables vigentes en cada momento se apliquen adecuadamente en la elaboración de los estados financieros que el Consejo de Administración presenta a la asamblea de accionistas, y en la preparación de información interna confiable para la toma de decisiones.

El Ejecutivo de Control Interno debe revisar y controlar que las leyes, reglamentos, normas y disposiciones de carácter interno, sean aplicadas correctamente dentro de la Administradora y los fondos que esta gestione. Además, debe verificar que las recomendaciones de la SIMV y los auditores externos de la sociedad administradora sean atendidas oportunamente. También debe encargarse de verificar la contratación de profesionales o firmas de profesionales para la tasación de activos de fondos cerrados. Adicionalmente, debe elaborar dentro de los primeros quince días calendario de cada año un programa de actividades, que contendrá los lineamientos generales de la función de vigilancia, seguimiento y evaluación de la gestión corporativa en los sistemas financieros, administrativos y operativos, para asegurar de forma razonable la consecución de los objetivos de la Administradora y de cada fondo administrado. Finalmente, debe comunicar a la SIMV los hechos relevantes y otras comunicaciones según corresponda.

El Auditor Interno debe elaborar, desarrollar y ejecutar un plan anual de trabajo de seguimiento, evaluación y control del programa de PLAFT, realizar una auditoría por semestre, al cumplimiento del programa PLAFT, preparando un informe con los resultados de las inspecciones y las recomendaciones correspondientes, el cual debe ser entregado al Consejo de Administración, con copia al Oficial de Cumplimiento. Entre otras tareas, también debe preparar un informe sobre los métodos y procedimientos aplicados para la PLAFT con los resultados de la auditoría interna referida anteriormente. El mismo informe debe ser remitido anualmente a la SIMV dentro del plazo regulatorio.

El Comité de Riesgos asiste al Consejo de Administración en las tareas relacionadas a la gestión de riesgos. Se encarga de reportar el análisis de sensibilidad de la entidad y sus factores de riesgos a los accionistas, así como también aprobar los excesos a los límites de exposición de los distintos tipos de riesgos. También debe analizar y evaluar los sistemas y herramientas de identificación y control de riesgos de la Administradora y formular iniciativas de mejora que considere necesarias sobre la infraestructura y los sistemas internos de control y gestión de los riesgos. Este Comité se apoya en el Gerente de Análisis y Control de Riesgos, quien realiza el análisis y control de riesgos de mercado, liquidez, crediticio, contraparte, operacionales, entre otros, controlando el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Manual de Políticas y Gestión de Riesgos.

El Comité de Nombramiento y Remuneraciones debe apoyar al Consejo de Administración en materias asociadas a nombramientos y remuneración de los miembros del Consejo de Administración y de la alta gerencia. Propone perfiles y criterios que deben seguir para la composición del Consejo. Debe asegurar la observancia de la política de remuneración de los miembros del Consejo de Administración, alta gerencia, así como la transparencia y revelación de sus retribuciones. Informa aquellos casos de miembros que puedan afectar negativamente el funcionamiento del Consejo de

Administración o reputación de la Administradora y, en particular, cuando se incurra en alguno de los supuestos de incompatibilidad, inhabilidad o prohibición legal.

El Comité de Inversiones es el responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos de los fondos gestionados por la Administradora. Cada fondo cuenta con un Comité de Inversiones particular específico según su objetivo. En estos comités se supervisa al Administrador de Fondos en lo referente a actividades de inversión, define los tipos de riesgo a los que se encuentran sujetas las inversiones de los fondos de inversión administrados y los mecanismos para su cuantificación, administración y control, además de monitorear los principales riesgos de mercado. Además, debe identificar, analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas de acuerdo con los lineamientos y políticas de inversión de cada fondo gestionado. Entre otras obligaciones, debe evaluar y dar seguimiento a los activos que integran el portafolio de inversión del fondo, así como también aprobar el monto o porcentaje de los rendimientos o dividendos que serán distribuidos a los aportantes.

El Gerente General es el encargado de la representación administrativa de la empresa y de la planificación, organización y dirección de la Administradora, basada en los lineamientos del Consejo de Administración. Además, debe asegurar que el desarrollo de programas y planes que dirijan las actividades y el uso de los recursos, se lleven a cabo conforme a la estrategia, políticas, procedimientos y normas establecidas, garantizando el cumplimiento de manera eficiente de los acuerdos y resoluciones que adopte el Consejo de Administración. Debe representar a la empresa ante toda clase de autoridades, entidades y personas, aprobar la adquisición y contratación de los bienes y servicios necesarios para la ejecución de las actividades y operaciones de la empresa, así como también comunicar a la SIMV los hechos relevantes e información calificada de reservada y otras comunicaciones. Adicionalmente, debe asegurar la existencia y utilización de políticas, procedimientos, metodologías y sistemas, que permitan medir y gestionar los riesgos cuantificables y controlar los no cuantificables, así como la estructuración de planes de contingencia y de continuidad del negocio, con el fin minimizar las pérdidas en caso de una interrupción severa de las actividades de la entidad.

Respecto al Área de Administración de Fondos, dentro de los cargos más relevantes se encuentran: (i) el Vicepresidente de Fondos quien es el responsable de dirigir y coordinar de manera integral la gestión de los Fondos de Inversión administrados, asegurando la ejecución de la estrategia corporativa, la adecuada supervisión del desempeño de los portafolios, la gestión del equipo técnico de inversiones y el cumplimiento del marco regulatorio vigente, velando por los intereses de los aportantes; (ii) el Gerente de Fondos quien es el encargado de gestionar la ejecución de los proyectos dentro de los Fondos Cerrados de Desarrollo bajo administración, además de velar por la correcta ejecución de la política de inversión, control de gastos, registros contables, procesos operativos y la relación con terceros involucrados en la gestión de los activos; (iii) el Gerente de Desarrollo de Negocios quien se encarga de liderar la implementación de la estrategia de desarrollo de proyectos inmobiliarios y otras oportunidades de inversión vinculadas a los Fondos Cerrados administrados, coordinando la estructuración financiera, evaluación técnica y ejecución de proyectos aprobados, en alineación con la estrategia institucional y los mandatos de inversión definidos; (iv) el Subgerente de Desarrollo de Negocios, que se encarga de coordinar la ejecución operativa y financiera de los Fondos Cerrados, asegurando la adecuada ejecución de los proyectos conforme su estructuración, cumplimiento de procesos internos, documentación legal, evaluación de riesgos y comunicación regulatoria; (v) el Director de Negocios Fondos Abiertos es el responsable de ejecutar las actividades de inversión en el marco de la normativa aplicable, los lineamientos internos de la Administradora y el reglamento interno del respectivo fondo

abierto. (vi) el Administrador de Fondos es el encargado de ejecutar las actividades de inversión en el marco de la normativa aplicable, los Estatutos Sociales de la Administradora, los reglamentos internos de los Fondos de Inversión administrados y las determinaciones de los Comités de Inversiones correspondientes, actuando en todo momento en protección de los intereses de los aportantes.

El Vicepresidente Ejecutivo de Administración es responsable de la dirección, control y evaluación del funcionamiento y actividades de las áreas administrativas, en línea con las políticas, planes y estrategias aprobadas, garantizando que los procedimientos y políticas se lleven a cabo dentro del marco de la ley y que se obtengan los objetivos propuestos por la Administradora, sobre la base de una organización y administración eficientes de los riesgos de la entidad, con un buen desempeño de esta. Del Vicepresidente de Administración dependen: (i) el Director de Contabilidad y Operaciones, quien se encarga de liderar de manera integral la gestión contable y operativa de la empresa, asegurando la correcta ejecución, registro y control de las operaciones financieras, así como la eficiencia de los procesos operativos, garantizando el cumplimiento de las normativas vigentes, la confiabilidad de la información y la adecuada gestión de riesgos, en línea con los objetivos estratégicos de la Administradora y sus fondos administrados; (ii) el Subgerente de Talento, responsable de liderar la ejecución de iniciativas de atracción, desarrollo y fidelización del talento, asegurando que los procesos de gestión del talento estén alineados con la estrategia organizacional y contribuyan al fortalecimiento de la cultura y el desempeño de la Administradora; (iii) el Gerente de Servicios Generales, quien debe planificar, coordinar y supervisar las funciones de conserjes, mensajeros y choferes en apoyo a los procesos del negocio, así como la gestión de compras de productos y servicios requeridos por la Administradora, atendiendo las solicitudes internas de requerimientos de infraestructura física, incluyendo reemplazos y mantenimientos de activos menores y mobiliario; (iv) el Gerente de Calidad es el responsable de garantizar el diseño, implementación y mejora continua del Sistema de Gestión de Calidad (SGC) de la organización, asegurando que los procesos vinculados a la administración de fondos de inversión públicos y a las operaciones como casa de bolsa cumplan con los estándares regulatorios, internos y de mercado.

El Vicepresidente de Tecnología, Proceso e Innovación se encarga de definir y liderar la estrategia tecnológica, de procesos e innovación de la organización, asegurando su alineación con los objetivos estratégicos del negocio, el cumplimiento regulatorio y la generación de valor sostenible mediante la transformación digital, la eficiencia operativa y el uso efectivo de la información. También debe dirigir la estrategia de ciberseguridad, continuidad tecnológica y resiliencia operativa, asegurando la protección de los activos de información y la disponibilidad de los servicios críticos, junto con evaluar tendencias tecnológicas y regulatorias, identificando oportunidades y riesgos para la organización. De él depende: (i) el Coordinador de Proyectos quien es el encargado de proveer liderazgo en gestión de proyectos y en las actividades de procesos y tecnología de los proyectos de mejora e innovación definidos en la estrategia del negocio, contribuyendo a que los mismos sean completados en tiempo, costo y con los beneficios esperados; (ii) el Gerente de Infraestructura TI, quien es el responsable de todas las actividades relacionadas con la infraestructura de TI, tales como la planificación, implementación y mantenimiento de los sistemas y redes de TI de la Administradora, asegurando su funcionamiento de manera eficiente y segura para respaldar las operaciones diarias; (iii) el Coordinador de Procesos quien se encarga de coordinar el análisis, diseño, documentación y mejora continua de los procesos del negocio, asegurando su alineación con la estrategia organizacional, los requerimientos regulatorios y las soluciones tecnológicas, contribuyendo a la eficiencia operativa y a la correcta implementación de iniciativas de cambio.

El Oficial de Seguridad Cibernética y de la Información es responsable de liderar la implementación, supervisión y mejora continua del programa de seguridad cibernética e información de la organización, garantizando la integridad, confidencialidad y disponibilidad de los sistemas y datos, a través de políticas, estándares y controles robustos que gestionen eficazmente los riesgos tecnológicos.

Excel cuenta con un sistema de información contable y financiero para el manejo de los fondos y portafolios administrados.

A juicio de Feller Rate, la Administradora posee un alto nivel de estructuras para la correcta gestión de recursos bajo administración, con profesionales experimentados en la industria financiera e inmobiliaria de República Dominicana. Durante 2025, mediante hechos relevantes, la Administradora evidenció algunos cambios internos, entre los que destacan cambios en algunos Comités de Inversiones, cambio de Administrador de Fondos Cerrados, designación del Vicepresidente de Fondos, así como también la actualización de algunos de sus manuales y políticas internas. Adicionalmente, durante 2026 han fortalecido distintas áreas de su estructura organizacional, entre ellas las áreas comercial, negocios y tecnología, de tal manera de robustecer y optimizar los procesos de sus actividades operacionales.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

De acuerdo con lo señalado en el reglamento interno del Fondo, en adición a los criterios establecidos para la selección de las inversiones, la Administradora se regirá por la elección de inmuebles ubicados en proyectos o condominios que adopten buenas prácticas de gobierno corporativo y cuenten con políticas de sostenibilidad y responsabilidad social empresarial. Asimismo, Excel adoptará criterios de inversión socialmente responsable (ISR) en la toma de decisiones financieras, los cuales incluyen seis principios:

- Incorporar los factores ESG en los procesos de análisis y de adopción de decisiones en materia de inversiones.
- Actuar como propietarios activos incorporando los factores ESG en sus políticas de inversión.
- Exigir a los condominios en los que inviertan, que publiquen la información apropiada sobre las cuestiones ESG.
- Promover la aceptación y aplicación de los Principios de ISR entre la comunidad inversora.
- Colaborar entre sí para mejorar la eficacia en la aplicación de los Principios.
- Informar sobre los progresos que obtengan en la aplicación de los Principios.

Por otra parte, no se aprecian riesgos directos significativos en la Administradora a nivel ambiental o social. El riesgo de gobernanza es el más relevante dada su actividad. Para mitigar estos riesgos, la administradora cuenta con un Consejo de Administración, comités de riesgo y control y variadas políticas de conflictos de interés, ética, valorización, manejo de información, entre otras.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

Excel, en su Manual de Procedimientos y Control Interno y en los reglamentos internos de cada fondo, detalla explícitamente las funciones y procedimientos para la toma de decisiones y construcción de portafolios, dividiendo los procesos entre los distintos tipos de activos que gestiona.

Dentro de los aspectos más importantes del proceso de inversión se señala:

- Excel únicamente invertirá los recursos de los fondos administrados en aquellos emisores, títulos y valores que cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en la normativa vigente aplicable, de manera particular, en cuanto a inversiones admisibles, condiciones, requisitos de calificación, límites (globales, de concentración por emisor, máximos de inversión por emisión, de concentración de propiedad accionaria y de inversión en vinculados). Igualmente, se sujetará a las reglas legales en cuanto a los sistemas de transacción y registro de las operaciones, así como de custodia de los valores, limitándose en cada momento a lo establecido en la Política de Inversión aprobada en el folleto informativo resumido y reglamento interno de cada fondo.
- Para el análisis de activos financieros se obtendrá información de las variables de mercado, país, sector, emisor, estructura, plazos, clasificación de riesgo, covenants y colaterales, entre otros, de los instrumentos en los que se invirtió o se desea invertir. Asimismo, se analiza la situación del mercado y las características principales del portafolio, información que sirve para el procedimiento de inversión y para la elaboración de informes de indicadores técnicos y/o coyunturales.
- El Consejo de Administración tiene las funciones de definir y aprobar las políticas de la Administradora en materia de riesgo de mercado y riesgo de liquidez, aprobar la asignación estratégica de activos, velar por el cumplimiento de las políticas de inversión y aprobar el procedimiento a seguir en casos de incumplimiento o de conflictos de interés.
- Las operaciones son revisadas por el Comité de Inversiones. Este comité es responsable de definir los activos dentro del objetivo de inversión para cada tipo de fondo, establecer las condiciones que dichos instrumentos deben cumplir y analizar las situaciones relativas a posibles conflictos de interés. Asimismo, debe evaluar y hacer seguimiento de los portafolios de inversiones existentes.
- El Administrador de cada fondo es el responsable de ejecutar las decisiones acordadas y debe participar obligatoriamente en los Comités de Inversiones sin derecho a voto.

Para cada tipo de fondo existen variables claves que se toman en cuenta para las decisiones de inversión.

En particular para Fondo de Inversión Cerrado Velora, los criterios que evalúa el Comité de Inversiones para la selección de activos inmobiliarios son: ubicación, desarrollos de la zona, uso actual, uso potencial, accesos y servicios, estado del inmueble y su estructura, valor físico de referencia, etapa del ciclo de vida del inmueble, valor comercial del inmueble, nivel y tipo de mantenimiento que requiere, entre otros. Asimismo, para la evaluación de los inquilinos se considerará su capacidad financiera de pago de los alquileres, debida diligencia legal y en temas de prevención de lavado de activos, entre otros.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la construcción de portafolios para cada fondo gestionado.

SISTEMAS DE CONTROL

Consistente con la normativa, la Administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación. La Administradora ha continuado fortaleciendo sus manuales, incorporando las mejores prácticas, sus cambios internos y la normativa vigente.

Dentro de los manuales a destacar se encuentran:

- Manual de Organización y Funciones
- Código de Gobierno Corporativo
- Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno
- Manual Para la Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva
- Manual de Normas Internas de Conducta
- Manual de Políticas de Seguridad de la Información
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos

En 2025 y 2026 se actualizaron manuales y estructuras internas, redefiniendo algunos roles, creando nuevos cargos, reforzando las áreas de control y gestión.

Por otra parte, el Informe del Ejecutivo de Control Interno para el ejercicio de 2025 no contiene ningún hallazgo dentro de las verificaciones realizadas, por lo que no existe ninguna actividad interna o externa que pueda entorpecer el funcionamiento normal del Fondo.

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados es realizada de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana y está establecida en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

Además, el Manual de Procedimiento y Control Interno detalla los procesos de valorización para los instrumentos financieros, los inmuebles y las cuotas de participación, en caso de no encontrarse normativa aplicable.

Por otra parte, los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo serán valorados de forma anual mediante una tasación a ser realizada por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la Superintendencia. Los contratos de usufructo y las concesiones administrativas sobre bienes inmuebles serán valorados considerando los flujos descontados que estos devengan siempre en apego a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora posee un manual de Normas Internas de Conducta donde se detallan las actividades no permitidas a sus ejecutivos y empleados, incluyendo los miembros de Consejo de Administración o los que conformen algún otro comité, así como también a accionistas que individual o en conjunto con sus conyugues o parientes en primer grado posean el 10% o más de la Administradora. Entre las prohibiciones que señala el manual se encuentran:

- Pactar o realizar operaciones sobre valores que se pueda tener información privilegiada.
- Comunicar la información privilegiada a terceros.
- Recomendar operaciones a un tercero de valores que se tenga información privilegiada.
- Utilizar información privilegiada para beneficio propio o de terceros, en detrimento o a favor del fondo de inversión.
- Divulgar información relativa a las decisiones de inversión, incluyendo las discusiones internas, acuerdos o plazos de ejecución.

Asimismo, se estipula como regla general de conducta, que las personas que participan en la gestión de los fondos deben priorizar en todo momento los intereses de los clientes.

Para evitar el posible conflicto de interés, la Administradora establece los siguientes principios y códigos de conducta:

- Equidad: trato igualitario a los aportantes.
- Idoneidad: tener infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las operaciones de la Administradora, manteniendo una adecuada gestión de riesgos.
- Diligencia y transparencia: actuar con honestidad y diligencia en el interés de los aportantes.
- Prioridad de interés e imparcialidad: tener una actitud imparcial frente a los aportantes, priorizando siempre el interés de éstos.
- Objetividad y prudencia: actuar con profesionalismo y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información.
- Confidencialidad de la información: velar por la absoluta confidencialidad de la información privilegiada.
- Suministro de información a aportantes: entregar toda la información que se considere relevante para la toma de decisiones de inversión de manera veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna.

Con el objeto de evitar tener una inversión que pueda generar un conflicto, todos los miembros del Consejo de Administración, Comité de Inversiones y otros Comités de Apoyo, como todos los empleados, deben reportar las inversiones personales que realicen en el mercado de valores dominicano, al iniciar su trabajo en Excel y cuando cambie la situación de sus inversiones.

El Ejecutivo de Control Interno es responsable de velar por el cumplimiento de las normas internas de conducta. Él puede solicitar la colaboración de cualquier persona de la Administradora para conocer su opinión, y de esta forma, el Comité de Riesgos pueda pronunciarse al respecto. Las decisiones del Comité son definitivas y obligatorias. Las violaciones a esta Norma serán objeto de sanciones.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de la Administradora, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos.

PROPIEDAD

Propietarios con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero e inmobiliario

Excel es propiedad de Excel Group Investments, LTD. Fue la primera Administradora acreditada en el país para funcionar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, en noviembre de 2004.

Al cierre del año 2025, los ingresos por comisiones crecieron un 39,7% en comparación al cierre de 2024 producto del mayor volumen de activos bajo administración, alcanzando RD\$510 millones. Por otra parte, sus gastos operacionales crecieron un 33,5% totalizando RD\$265 millones, esto por mayores gastos por sueldos y compensaciones al personal. Así, alcanzó un resultado operacional de RD\$246 millones, superior en un 47,1% respecto a lo conseguido en 2024. Por su parte, los ingresos financieros netos tuvieron un alza de 58,0%. Con todo, el beneficio final del período luego de impuestos fue de RD\$284 millones, un aumento del 80,9% con relación a lo alcanzado en 2024, que llegaba a RD\$157 millones.

Al cierre de mayo de 2026 la Administradora alcanzó ingresos por RD\$468 millones, creciendo un poco más del doble con relación a igual fecha del año 2025, en tanto que sus gastos aumentaron un 178,9%. Con todo, la utilidad a ese cierre llegó a los RD\$129 millones, un 22,0% superior al cierre de mayo de 2025.

El capital social de la Administradora asciende a RD\$193 millones, mientras que su patrimonio se sitúa en RD\$564 millones al cierre de mayo 2026.

De acuerdo con el Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), la Administradora constituyó Garantía por Riesgo de Gestión, mediante prenda constituida sobre valores de renta fija con una calificación de riesgo grado de inversión y la suscripción de una póliza de seguros emitido por Seguros Reservas.

GRUPO CONTROLADOR CON AMPLIA EXPERIENCIA EN LA INDUSTRIA FINANCIERA

Excel es propiedad de Excel Group, grupo importante a nivel nacional que cuenta con una amplia gama de servicios financieros para sus clientes en el mercado dominicano.

Dentro de sus filiales tiene a Excel Puesto de Bolsa, Excel Consulting y Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, entregando servicios de fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas y valores e inversiones.

Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA ADMINISTRADORA

Al cierre de mayo de 2026, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$34.257 millones (50,1% de crecimiento con relación al cierre de mayo 2025). Por otra parte, su participación de mercado ha tenido una caída en los últimos años, producto del fuerte incremento de la industria, pasando de 8,3% al cierre de diciembre 2023 a 7,4% al cierre de mayo 2026. Actualmente la Administradora mantiene once fondos operativos:

- Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel tiene como objetivo generar y mantener un alto nivel de liquidez y proteger el capital de los aportantes mediante una

alternativa de inversión a través de valores de renta fija y de renta variable, depósitos a la vista y a plazo, principalmente a corto y mediano plazo, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses, emitidos por el mercado local. Al cierre de mayo de 2026 mantenía un patrimonio de RD\$2.712 millones representando un 3,9% del segmento de fondos abiertos *money market* denominados en pesos dominicanos.

- Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel-Dólares tiene como objetivo generar y mantener un alto nivel de liquidez y proteger el capital de los aportantes invirtiendo principalmente en depósitos a la vista y a plazos en dólares de los Estados Unidos de América de las entidades de intermediación financiera y en valores de renta fija y renta variable de oferta pública que generen flujos continuos, emitidos a través del mercado de valores de la República Dominicana. Al cierre de mayo de 2026 mantenía un patrimonio de US\$52 millones, representando un 22,6% del segmento de fondos abiertos *money market* denominados en dólares estadounidenses.
- Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel tiene como objetivo la generación de rendimientos y protección del capital de los aportantes a partir de las inversiones en valores de oferta pública de renta fija o de renta variable, depósitos en instituciones de intermediación financiera nacionales, tanto en pesos dominicanos y dólares estadounidenses, así como en valores de renta fija o valores de renta variable emitidos en el extranjero. Al cierre de mayo de 2026 mantenía un patrimonio de RD\$6.800 millones, representando un 46,9% del total de fondos abiertos de renta fija denominados en pesos dominicanos.
- Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel - Dólares tiene como objetivo ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta principalmente en valores de oferta pública y depósitos en instituciones de intermediación financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera, denominados primordialmente en dólares estadounidenses, emitidos en el mercado local. Al cierre de mayo de 2026 mantenía un patrimonio de US\$22 millones, representando un 11,3% del total de fondos abiertos de renta fija denominados en dólares estadounidenses.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I tiene como objetivo la inversión en inmuebles ubicados en República Dominicana, de cualquier sector económico exceptuando el sector de viviendas familiares, que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo. Al cierre de mayo de 2026, el patrimonio se situó en US\$66 millones, representando un 8,9% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios denominados en dólares estadounidenses. El Fondo está calificado en "A+fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II tiene como objetivo 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. Al cierre de mayo de 2026, el patrimonio se situó en US\$174 millones, representando un 23,5% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios denominados en dólares estadounidenses. El Fondo está calificado en "A+fa" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora tiene como objetivo generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los bienes inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en activos inmobiliarios de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico. Al cierre de mayo de 2026, el patrimonio se situó en RD\$2.346 millones, representando un 14,9% del

total manejado por fondos cerrados inmobiliarios denominados en pesos dominicanos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora II tiene como objetivo 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. Al cierre de mayo de 2026, el patrimonio se situó en RD\$625 millones, representando un 4,0% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios denominados en pesos dominicanos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V tiene como objetivo 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. Al cierre de mayo de 2026, el patrimonio se situó en US\$6 mil, representando un 0,001% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios denominados en dólares estadounidenses. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.
- Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I tiene como objetivo generar rendimientos y preservar y aumentar el capital a mediano y largo plazo principalmente mediante la inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, que tengan como fin el desarrollo de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado. Las EOI en las que invierta el fondo deberán estar domiciliadas en la República Dominicana, y se pueden desarrollar en cualquier sector de la economía que no sea el financiero. Al cierre de mayo de 2026, el patrimonio se situó en RD\$2.472 millones, representando un 1,5% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades denominados en pesos dominicanos. El Fondo está calificado en "BBBfa" por Feller Rate.
- El Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I tiene como objetivo invertir al menos el 60% del portafolio de inversión en valores representativos de deuda y/o valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), que tengan como fin el desarrollo de proyectos, sociedades, entidades con o sin fines de lucro, infraestructuras, consorcios o fideicomisos, que se encuentren domiciliadas en República Dominicana y que formen parte del sector público o privado que apoyen directa o indirectamente el desarrollo turístico del país, dentro de los sectores económicos detallados en su reglamento interno. Al cierre de mayo de 2026, el patrimonio se situó en RD\$874 millones, representando un 0,5% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades denominados en pesos dominicanos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

Por otra parte, la Administradora mediante hechos relevantes, informó que el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V (absorbente) se fusionará con el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (absorbido), habiendo obtenido las aprobaciones respectivas para llevar a cabo este proceso. El cronograma para la fusión efectiva de los fondos será informado por la Administradora.

	13-Jun-24	25-Jul-24	29-Ene-25	25-Jul-25	2-Feb-26	29-Jul-26
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos

	Dic-24	Dic-25	May-26
Efectivo y Equivalente	164.732	195.642	27.808
Inversiones	607.511	2.726.113	2.327.927
Otros Activos	2.750	13.396	14.057
Total Activos	774.993	2.935.151	2.369.791
Pasivos Financieros	-	-	-
Otros Pasivos	113.920	600.961	23.781
Total Pasivos	113.920	600.961	23.781
Patrimonio	661.073	2.334.190	2.346.011
Ingresos	28.166	164.247	46.576
Gastos	2.328	45.275	34.755
Utilidad (pérdida) Neta	25.838	118.971	11.821
Endeudamiento Global*	17,2%	25,7%	1,0%
Endeudamiento Financiero*	16,2%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	98,1%	92,9%	98,2%
Utilidad sobre Inversiones**	-	7,1%	1,1%
Utilidad sobre Ingresos	91,6%	72,4%	25,4%

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de 2024 y 2025, y EFFF interinos al cierre de mayo 2026.

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final anualizada sobre inversiones al cierre.

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 muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas 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:

- Nicolás Barra – 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.