Julio 28, 2025

Señor
Ernesto Bournigal Read
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad

Atención: Sra. Olga Nivar – Dirección de Oferta Pública

Copia a: Sra. Elianne Vilchez Abreu, Vicepresidente Ejecutiva/ Gerente General Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana

Referencia: Informe Calificación Riesgo Julio 2025 - Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I – Hecho Relevante.

Estimados señores:

En cumplimiento con el artículo 22, literal b) del Reglamento que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado R-CNMV-2022-10-MV, con relación al **Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I (SIVFIC-082)**, tenemos a bien informarles que en su reporte de calificación de riesgo en el mes de julio 2025 la firma Calificadora de Riesgo Feller Rate ratificó la calificación de riesgo "BBBfa (N)". La calificación asignada al Fondo responde a 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 una moderada diversificación de activos esperada, una baja liquidez, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos. El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operaciones.

El informe se encuentra anexo a esta comunicación y puede ser consultado en la página web https://www.excel.com.do/fondo-de-inversion-cerrado-desarrollo-turistico-excel-i-informes/.

Atentamente,

TERESA ESTELA GONZALEZ PEREZ
Digitally signed by TERESA ESTELA GONZALEZ PEREZ
Date: 2025.07.28 12:00:18 -04'00'

Teresa González
Administrador del Fondo

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. • Santo Domingo, R.D. • EXCEL

FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO TURÍSTICO EXCEL I

INFORME DE CALIFICACION – JULIO 2025

	7.Abr.2025	25.Jul.2025
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

** Detalle de calificaciones en Anexo.*

INDICADORES FINANCIEROS

	May-25
Activos administrados (MM RD$)	1.286
Patrimonio (MM RD$)	813
Valor Cuota (RD$)	1.000,39
Rentabilidad acumulada*	na
N° de Cuotas	813.000

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF interinos al cierre de mayo 2025.
**El Fondo inició operaciones el 5 de mayo de 2025.*

FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I (SIVFIC-082) 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.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a 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 una moderada diversificación de activos esperada, una baja liquidez, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo con menos de 36 meses de operaciones.

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 colocó su primer tramo en mayo de 2025, manteniendo al cierre de ese mes 813.000 cuotas, representando un 13,6% de su programa de emisiones, alcanzando un patrimonio de RD$813 millones, manteniendo una participación del 0,7% en el segmento de fondos de desarrollo de sociedades denominados en pesos.

Al cierre de mayo de 2025, la cartera se mantenía en proceso de formación, manteniendo una inversión objetivo, complementada con certificados financieros y cuentas bancarias disponibles.

El tipo de inversión objetivo del Fondo implica una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no cuentan con un mercado secundario, por lo que la liquidez de la cartera estará dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a 1 año.

Al cierre de mayo de 2025, el Fondo contablemente exhibió pasivos que representaban un 58% del patrimonio. No obstante, según lo señalado por la Administradora, este pasivo corresponde a un pago pendiente por la compra de un activo sujeto a condiciones específicas de ese acuerdo y no devenga intereses. Por lo que, si bien contablemente está registrada como un pasivo, esta no es una deuda exigible, ni está dentro de los pasivos elegibles que computan dentro del límite reglamentario de endeudamiento financiero de 30% del patrimonio.

El Fondo tiene vencimiento en 15 años a partir de la fecha de la emisión del primer tramo del programa. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante los últimos dos años se ha continuado observando una alta volatilidad en las tasas de interés de largo plazo y corto plazo, aunque estas últimas han estado

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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

volviendo a la normalidad en los últimos meses. Por su parte, el tipo de cambio mantiene una volatilidad superior a su promedio histórico, exacerbada en abril producto de la coyuntura internacional, afectando el valor de activos locales y el retorno de algunos fondos de la industria. Por otra parte, la inflación local ha vuelto al rango meta, permitiendo una desescalada de la tasa de política monetaria. Con todo, la evolución de las variables descritas anteriormente podría verse afectada por la coyuntura internacional arancelaria impulsada por EE. UU. y como responda China, Europa y el resto del mundo y por cómo la inflación y el sector real se vea afectado por estas políticas proteccionistas. Lo que, sumado al agravamiento de los conflictos bélicos internacionales, pudieran llevarnos a un escenario incierto. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectarán los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN
FORTALEZAS
▪ 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 formación.
▪ Moderada diversificación esperada en el mediano plazo.
▪ Baja liquidez esperada.
▪ 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 valores representativos de capital o de deuda, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, de proyectos y/o activos que apoyen directa o indirectamente el desarrollo turístico del país

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

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.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir en (i) valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores, (ii) depósitos en entidades de intermediación financiera nacionales, (iii) valores de renta fija o de renta variable emitidos en el extranjero y susceptibles de ser ofrecidos públicamente en al menos un país cuyo supervisor haya suscrito un convenio de intercambio de información con la Superintendencia del

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV) o que sea signatario de un acuerdo de intercambio de información multilateral del cual la SIMV forme parte, y (iv) bienes inmuebles ubicados en territorio dominicano, con el único objeto de explotarlo como negocio inmobiliario bajo las figuras de compra-venta, arrendamiento o leasing.

Por otra parte, el reglamento establece como *benchmark*, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada en moneda nacional de los bancos múltiples (TIAPP), calculada y publicada por el Banco Central de la República Dominicana (BCRD). La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el *benchmark* se realizará de manera anual, al cierre del año fiscal terminado el 31 de diciembre de cada año, y será publicado como hecho relevante en un plazo de 20 días calendarios posterior al cierre.

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

- Al menos un 60% del portafolio deberá estar invertido en valores representativos de deuda o de capital, no inscritos en el RMV, emitidos por entidades objeto de inversión.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en valores emitidos por una misma entidad objeto de inversión.
- Al menos un 60% del portafolio deberán ser inversiones en pesos dominicanos y hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en dólares estadounidenses.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en activos inmobiliarios (terrenos o edificios terminados).
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en un mismo bien inmueble.
- La Administradora podrá efectuar con cargo al Fondo, reparaciones, remodelaciones y mejoras a los bienes inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 50% del último valor del inmueble.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en bonos o papeles comerciales.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en valores de renta fija emitidos por fideicomisos de oferta pública.
- Hasta un 30% del portafolio podrá estar invertido en valores de renta fija o de renta variable emitidos en el extranjero.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en depósitos a la vista o a plazo de instituciones de intermediación financiera.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en cuotas de participación en fondos de inversión abiertos o cerrados.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en valores de renta variable de fideicomisos y titularizaciones de oferta pública.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en instrumentos emitidos o garantizados por un mismo emisor o grupo económico y financiero.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en valores de renta fija y de renta variable emitidos por personas vinculadas a la Administradora, siempre que posean una calificación de riesgo de grado de inversión.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en valores representativos de capital y de deuda emitidos por entidades objeto de inversión vinculadas a la Administradora, con excepción de valores emitidos por entidades objeto de inversión vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones del Fondo.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

- El Fondo no podrá invertir en valores objeto de oferta pública o en valores representativos de deuda o representativos de capital emitidos por personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones.
- La sociedad administradora y sus personas vinculadas no podrán adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los bienes, derechos u otros activos de los fondos que administre.

Adicionalmente, el reglamento interno detalla el límite máximo de inversión por sector económico de las Entidades Objeto de Inversión.

El Fondo contará con un período de adecuación a la política de inversión, equivalente a tres años a partir del inicio de la fase operativa.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Cartera en proceso de formación

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I contempla una emisión total de RD$6.000 millones, equivalentes a 6 millones de cuotas, con un valor nominal inicial de RD$1.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto será determinado en el respectivo aviso de colocación primaria.

El Fondo colocó su primer tramo en mayo de 2025, manteniendo al cierre de ese mes 813.000 cuotas, representando un 13,6% de su programa de emisiones, alcanzando un patrimonio de RD$813 millones, manteniendo una participación del 0,7% en el segmento de fondos de desarrollo de sociedades denominados en pesos.

MADURACIÓN DE LA CARTERA EN EL MEDIANO PLAZO

Al cierre de mayo de 2025, la cartera se mantenía en proceso de formación, manteniendo una inversión objetivo, complementada con diferentes tipos de instrumentos financieros. En esta etapa inicial, el activo del Fondo estuvo compuesto por un activo objetivo (91,5%), y certificados financieros (5,5%), mientras que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (3,1%).

Dado que el programa de emisión del Fondo alcanza solo el 13,6%, se considera que su cartera aún se encuentra en etapa de formación.

El reglamento interno estipula un plazo de 3 años, posterior a la fase preoperativa, para que el Fondo esté completamente adecuado a la política de inversión y de diversificación. Este período podrá ser prorrogado por hasta un plazo de 2 años, de manera excepcional, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores, previa solicitud por parte de la administradora debidamente motivada.

El Fondo distribuirá sus recursos en inversiones de distintos tipos de instrumentos financieros como deuda, deuda subordinada, acciones comunes, acciones preferidas, deuda convertible en acciones, derechos fiduciarios, entre otros.

Se espera que el Fondo cuente con una moderada diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 40% de su portafolio en una misma entidad objeto de inversión.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

BAJA LIQUIDEZ ESPERADA

El tipo de inversión objetivo del Fondo implicará una baja liquidez de sus activos, dado que éstos no contarán con un mercado secundario. La liquidez de la cartera del Fondo estará dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a 1 año.

La política de liquidez del Fondo, definida en su reglamento interno, indica que éste deberá mantener un mínimo de 0,005% y hasta un 20% del patrimonio neto invertido en cuentas corrientes, de ahorro o depósitos a un plazo igual o menor de 90 días de disponibilidad inmediata, de entidades de intermediación financiera que cuenten con una calificación de riesgo en grado de inversión y/o en cuotas de participación de fondos de inversión abiertos que no estén sujetos a pactos de permanencia.

El Fondo podrá mantener hasta el 50% de la liquidez en una misma institución o grupo financiero, respetando los demás límites de diversificación establecidos en el reglamento interno del Fondo.

BAJA GENERACIÓN DE FLUJOS ESPERADA

En caso de que el Fondo obtenga ganancias líquidas, éstas podrán ser distribuidas parcial o totalmente de manera trimestral en pesos dominicanos, siempre que el Comité de Inversiones así lo decida. En caso de que se realicen pagos de dividendos, se considerará un plazo no mayor de 15 días calendario posteriores al cierre trimestral.

Por tratarse de un fondo en el que uno de sus objetivos es crecer el capital de los inversionistas, se priorizará reinvertir las ganancias antes que distribuirlas entre los aportantes.

MODERADO ENDEUDAMIENTO PERMITIDO

El reglamento 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 no podrán, en ningún caso, ser objeto de garantías por los préstamos incurridos.

El Fondo podrá endeudarse en pesos dominicanos o en dólares estadounidenses, y el financiamiento podrá ser de largo plazo, siempre que dicho plazo no exceda el vencimiento del Fondo. Dichos financiamientos deberán ser otorgados por entidades de intermediación financiera nacionales y/o extranjeras, reguladas por la institución destinada para los fines de supervisión en su correspondiente jurisdicción.

La tasa máxima a la que podrá endeudarse el Fondo no podrá ser superior a cinco puntos porcentuales sobre la tasa preferencial para créditos en pesos dominicanos o dólares estadounidenses de los bancos múltiples del mercado local, publicada por el Banco Central de la República Dominicana como no preliminar, para el mes anterior a la contratación.

Al cierre de mayo de 2025, el Fondo contablemente exhibió pasivos que representaban un 58% del patrimonio. No obstante, según lo señalado por la Administradora, este pasivo corresponde a un pago pendiente por la compra de un activo sujeto a condiciones específicas de ese acuerdo y no devenga intereses. Por lo que, si bien contablemente está registrada como un pasivo, esta no es una deuda exigible, ni está dentro de los pasivos elegibles que computan dentro del límite reglamentario de endeudamiento establecido.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

VIGENCIA DEL FONDO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión y con su estrategia.

La Asamblea General de Aportantes con carácter extraordinario podrá decidir la extensión del plazo de vigencia y definir una nueva fecha de vencimiento. En caso de que la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria resuelva la extensión del plazo de vigencia del Fondo, los aportantes podrán ejercer su derecho de vender sus cuotas de participación directamente al Fondo o en el mercado secundario.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

> 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 la sociedad, aprobar los objetivos de la gestión de riesgos y sus manuales o políticas asociadas, además de todas las responsabilidades que señala la ley.

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 tambien 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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

generación de indicadores clave que faciliten la mejora continua y el fortalecimiento de controles internos, así como tambien 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 Oficial de Cumplimiento se encarga de diseñar el programa PLAFT, según las disposiciones indicadas en la normativa vigente y en los requerimientos internos. 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 sociedad 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. Tambien debe verificar la contratación de profesionales o firmas de profesionales para la tasación de activos de fondos cerrados y revisar las tasaciones que realicen sobre los activos de los fondos administrados al momento de su enajenación. 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 auditoria por semestre, al cumplimiento del programa PLAFT, preparando un informe con los resultados de las inspecciones y las recomendaciones correspondientes, el cual deberá ser entregado al Consejo de Administración, con copia al Oficial de Cumplimiento. Entre otras tareas, tambien 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 deberá 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 tambien aprobar los excesos a los límites de exposición de los distintos tipos de riesgos. Tambien debe analizar y evaluar los sistemas y herramientas de identificación y control de riesgos de la sociedad y formular iniciativas de mejora que considere necesarias sobre la infraestructura y los sistemas

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

internos de control y gestión de los riesgos. Este comité se apoya en el Gerente de Análisis y Control de Riesgos quien realiza 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 sociedad 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 tambien 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 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 tambien comunicar a la SIMV los hechos relevantes, así como la 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.

El Área de Administración de Fondos es la encargada de planificar, estructurar y dirigir los procesos de conformación de los fondos de inversión y sus portafolios de inversión, analizando la su factibilidad con relación a sus objetivos de inversión. Además, debe analizar y proyectar los cambios de coyuntura de mercado con el propósito de optimizar el retorno y minimizar sus riesgos. Dentro de sus cargos más relevantes de esta área se encuentra: (i) el Gerente Senior de Fondos Cerrados quien es el responsable de liderar la implementación y gestión de la Fondos Cerrados, impulsando el crecimiento sostenido de los patrimonios bajo administración, en línea con las metas y objetivos estratégicos de la empresa; (ii) el Administrador de Fondos Cerrados quien es el encargado de ejecutar las actividades de inversión en el marco de la normativa aplicable,

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

los lineamientos internos de la Administradora, el reglamento interno del respectivo fondo cerrado y demás normas internas de la empresa; (iii) el Coordinador de Negocios Inmobiliarios, quien se encarga de apoyar en la gestión de los Fondos inmobiliarios, asegurando la evaluación estratégica de inversiones, la elaboración de reportes para comités, la comunicación oportuna de información relevante y el cumplimiento normativo; (iv) el Gerente de Negocios que se encarga de liderar la implementación de la estrategia de desarrollo de inmuebles de los fondos y colaborar en la evaluación y estructuración financiera de otros proyectos de inversión. Tambien es responsable de mantener un plan para los inmuebles en portafolio, alineado con los objetivos estratégicos de la organización y los fondos; (v) Gerente Senior de Fondos Abiertos es el responsable de liderar la implementación y gestión de la estrategia de Fondos Abiertos de la empresa, impulsando el logro de las metas comerciales a través de una gestión efectiva de los canales de venta y gestionando portafolios y relaciones con clientes institucionales; (vi) Administrador de Fondos Abiertos es el encargado 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.

El Vicepresidente 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 Operaciones, quien se encarga de liderar la implementación y administración de los planes estratégicos de la empresa en el área de operaciones, además de diseñar y dirigir la ejecución de los procesos operativos de conformidad con la normativa vigente y los objetivos estratégicos de la Administradora; (ii) el Gerente Senior de Contabilidad quien es el encargado de administrar los recursos financieros de la empresa, así como de planificar, establecer, normar, conducir, coordinar, supervisar, controlar y evaluar la aplicación de los procesos técnicos de los sistemas financieros de la empresa así como del personal de contabilidad; (iii) el Subgerente de Talento que es el 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; (iv) el Gerente de Servicios Generales que 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.

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. También debe promover la adopción de tecnologías emergentes que potencien la eficiencia operativa, la experiencia del cliente y la generación de valor, asegurando al mismo tiempo la gobernanza y calidad de los datos, facilitando su uso confiable y oportuno en la toma de decisiones y el desarrollo de capacidades analíticas. De él depende: (i) el Coordinador 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 empresa, asegurando su funcionamiento de manera eficiente y segura para respaldar las operaciones diarias; (ii) el Oficial de Seguridad Cibernética y de la Información, quien es responsable de garantizar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de los sistemas y datos, a través de políticas, estándares y controles robustos que gestionen eficazmente los riesgos tecnológicos.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

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 de República Dominicana. Durante 2024 y 2025 la Administradora evidenció algunos cambios internos, entre los que destacan recomposición en el Consejo de Administración, cambios en algunos Comités de Inversiones, designación de Vicepresidenta de Tecnología, Procesos e Innovación, Gerenta Senior de Fondos Abiertos y cambio de Administrador de Fondos Cerrados, así como tambien la actualización de algunos de sus manuales y políticas internas.

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 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.

Adicionalmente, la Administradora optará por la inversión en Entidades Objeto de Inversión que adopten buenas prácticas de gobierno corporativo y cuenten con políticas de sostenibilidad y responsabilidad social empresarial.

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 portafolio, 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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

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 prospecto 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, calificación 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, 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 deberán participar obligatoriamente en los Comités de Inversiones sin derecho a voto.

En particular para el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I, los criterios que evaluará el Comité de Inversiones para la selección de entidades objeto de inversión son: evaluación financiera del proyecto, revisión técnica por parte de un especialista a ser contratado por el Fondo o por parte del Administrador, debida diligencia legal de la empresa, revisión y análisis de los estados financieros de la empresa, debida diligencia en materia de lavado de activos y financiamiento del terrorismo tanto a la sociedad como a sus accionistas y directivos, revisión del cumplimiento de normativas sectoriales aplicables, entre otros.

Para el caso de activos inmobiliarios, se tendrá en consideración los siguientes factores para la evaluación: ubicación del inmueble, desarrollos de la zona, uso actual, uso potencial, accesos y servicios, estado de conservación, 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 la capacidad financiera de pago de los alquileres y una completa debida diligencia legal y en temas de prevención de lavado de activos.

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

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la construcción de portfolios del Fondo gestionado.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

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

VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones del Fondo se realizará conforme a la normativa vigente aplicable, en específico según lo establecido en la Norma que establece los Criterios sobre la Valorización de las Inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos (R-CNV-2014-17-MV), o cualquier otra que disponga el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.

Las inversiones en valores representativos de deuda emitidos por las Entidades Objeto de Inversión serán valoradas conforme al método de amortización lineal de la prima o descuento que surge al momento de la compra del instrumento por parte del Fondo.

Por otra parte, para las inversiones en valores representativos de capital emitidos por las Entidades Objeto de Inversión serán valoradas anualmente conforme a la valoración a ser realizada por un asesor financiero o empresa especializada.

La metodología por utilizar para valorar las entidades en las que el Fondo invierta dependerá de su situación económica, su ciclo de desarrollo y la información disponible del sector económico donde se desenvuelva la Entidad Objeto de Inversión o el proyecto. Dicha metodología puede ser mediante el método de flujos de caja descontados o método de múltiplos.

Para los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo, éstos 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

RIESGO CONTRAPARTE OPERACIONAL

El agente colocador de las cuotas será Excel Puesto de Bolsa, S.A. También cumple un rol relevante en la operación CEVALDOM - Depósito Centralizado De Valores, S.A., como agente de custodia de las inversiones del Fondo y agente de pago.

Asimismo, las cuotas del Fondo serán colocadas en el mercado primario y negociadas en el mercado secundario a través de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. (BVRD).

Adicionalmente, Excel mantendrá la custodia de los títulos físicos de los inmuebles del Fondo en la empresa Jiménez Peña, S.A.S.

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: actual 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

- 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, deberán 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.

Será el Ejecutivo de Control Interno quien deberá 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 serán 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 2024, los ingresos por comisiones crecieron 51,8% en comparación al cierre de 2023 producto del mayor volumen de activos bajo administración, alcanzando RD$365 millones. Por otra parte, sus gastos crecieron un 28,7% totalizando RD$198 millones, esto por mayores gastos por sueldos, promoción de fondos y amortizaciones por uso instalaciones. Así, alcanzó un resultado operacional de RD$167 millones, duplicando lo generado en 2023. Por su parte, los ingresos financieros tuvieron un alza de 36,3%. Con todo, el beneficio final del periodo luego de impuestos fue de RD$156,9 millones, duplicando lo alcanzado en 2023 que llegaba a RD$74,4 millones.

Al cierre de mayo de 2025 la Administradora alcanzó ingresos por RD$227 millones, creciendo un 53,4% con relación a igual fecha del año 2024, en tanto que sus gastos crecieron un 45,8%. Con todo, la utilidad a ese cierre llegó a los RD$106 millones un 63,2% superior al cierre de mayo de 2024.

De acuerdo con el nuevo Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), que cambió el instrumento de medición de solvencia operacional para las SAFI, la administradora debió constituir una 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.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

GRUPO CONTROLADOR CON AMPLIA EXPERIENCIA EN LA INDUSTRIA FINANCIERA

Excel es propiedad de Excel Group Investments, 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 2025, el patrimonio bajo administración totalizaba RD$22.824 millones (25,1% de crecimiento con relación al cierre de mayo 2024). Por otra parte, su participación de mercado ha tenido una caída en los últimos años, producto del fuerte incremento de la industria, pasando de 8,7% al cierre de diciembre 2021 a 6,5% al cierre de mayo 2025. Actualmente la administradora mantiene ocho 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 2025 mantenía un patrimonio de RD$1.287 millones representando un 2,5% 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 2025 mantenía un patrimonio de US$62,9 millones, representando un 33,8% 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 2025 mantenía un patrimonio de RD$1.906 millones, representando un 21,0% del total de fondos abiertos de renta fija denominados en pesos dominicanos.
- 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 2025, el patrimonio se situó en US$62,9 millones, representando un 9,0% del total manejado por fondos cerrados inmobiliarios denominados en dólares estadounidenses. El Fondo está calificado en "A+fa" por Feller Rate.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

- 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 2025, el patrimonio se situó en US$167,5 millones, representando un 23,9% 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 III 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 2025, el patrimonio se situó en RD$675 millones, representando un 5,2% 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 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 2025, el patrimonio se situó en RD$754 millones, representando un 0,6% 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 2025, el patrimonio se situó en RD$813 millones, representando un 0,7% del total manejado por fondos cerrados de desarrollo de sociedades denominados en pesos dominicanos. El Fondo está calificado en "BBBfa (N)" por Feller Rate.

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.

	07-Abr-25	25-Jul-25
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en pesos

	May-2025
Efectivo y Equivalente	37.993.065
Inversiones	1.247.777.778
Otros Activos	690.695
Total Activos	1.286.461.538
Pasivos Financieros	-
Otros Pasivos	473.218.417
Total Pasivos	473.218.417
Patrimonio	813.243.121
Ingresos	2.494.409
Gastos	2.251.288
Utilidad (pérdida) Neta	243.121
Endeudamiento Global*	58,2%
Endeudamiento Financiero*	0,0%
Inversiones sobre activos	97,0%
Utilidad sobre Inversiones**	0,0%
Utilidad sobre Ingresos	9,7%

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF interinos al cierre de mayo 2025.

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Peñailillo – Analista principal

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

Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, SRL.