



El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (el Fondo), RNC No. 1-31-29134-1, es un patrimonio autónomo e independiente del patrimonio de la Sociedad Administradora y de los demás fondos que esta administre, registrado ante la Superintendencia de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores (RMV) No. SIVFIC-008, según la Primera Resolución del Consejo Nacional de Valores No. R-CNV-2015-10-FI, de fecha 24 de abril del año 2015. El objeto 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, a excepción de las viviendas, lo que se traduce en un fondo de riesgo medio. Igualmente, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su portafolio de inversión en instrumentos financieros, tales como valores de renta fija y variable, valores objeto de oferta pública y otros valores determinados reglamentariamente.

Programa de emisiones de Cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Monto Total del Programa de Emisiones: Hasta USD50,000,000.00

El presente Prospecto contiene información importante sobre la oferta pública de cuotas de participación, con las siguientes particularidades, y debe ser leído por los inversionistas interesados para hacerse un juicio propio del Programa de Emisiones:

Cantidad Total de Valores:	Hasta 500,000 cuotas de participación.	Valor Nominal de las Cuotas de Participación:	USD100.00 cada cuota.
Moneda:	Dólar estadounidense	Monto mínimo de inversión:	USD20,000.00
Representación de las Cuotas de Participación:	Certificados Nominativos de Cuotas de Participación emitidos mediante anotaciones en cuenta.		
Plazo de Vencimiento del Fondo:	12 años, es decir, el día 2 de marzo del 2028, en virtud de la decisión de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria celebrada en fecha 19 de febrero del 2026, donde se aprobó la extensión del plazo de vigencia del fondo por 24 meses adicionales por motivos del proceso de fusión por el que atraviesa el fondo.		
Sociedad Administradora del Fondo:		Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. Registro del Mercado de Valores (RMV) SVAFA-001 RNC: 1-30-08800-4 Dirección: Av. Tiradentes No. 32, Piso 24, Esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco Sto. Dgo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 262-4000	
Depósito Centralizado de Valores, Agente de Pago:		CEVALDOM, S. A. Número de registro SIV (RMV): SVDCV-001 RNC:1-30-03478-8 Dirección: Ave. Gustavo Mejía Ricart No. 54, piso 18, Naco, Sto. Dgo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 227-0100	
Custodio de Títulos Físicos de los Inmuebles:		Jiménez Peña, S.A. S. RNC: 1-24-03218-2 Dirección: Av. Winston Churchill 1099, Torre Citi, piso 14 Santo Domingo, D.N., Rep.Dom Teléfono: (809) 548-2725 Fax: (809) 955-2728	
Agente de Colocación:		Excel Puesto de Bolsa, S. A. Registro SIV (RMV): SVPB-002 Registro BVRD: PB-008 RNC: 1-01-89257-9 Dirección: Calle avenida Tiradentes No. 32, piso 24, Naco, Sto. Dgo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 262-4000	
Administrador del Fondo:	Giancarlo Molina, quien a la fecha suple temporalmente a la señora Teresa González	Representante Legal de la Empresa:	Efialto José Castillo Pou Presidente 
Responsables del contenido del prospecto y Reglamento Interno:	Giancarlo Molina, Administrador suplente temporal del Fondo Banahí Tavárez Olmos, Vicepresidente-Tesorero	Miembros del Comité de Inversión:	Loraine Cruz Acosta Yaffet Sánchez Morales Alan Pimentel Montolio

Fecha de modificación del presente Prospecto:

26 febrero del año 2026

"El presente prospecto detalla todos los aspectos referentes a rendimiento, condiciones y riesgos que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de las cuotas ofrecidas. Las inversiones se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable". El presente Prospecto de fecha 26 de febrero del 2016 modifica las disposiciones establecidas en el Prospecto aprobado en fecha 8 de agosto del 2018, en virtud de la autorización realizada por la Asamblea de Aportantes de fecha 19 de febrero del 2026."

ESTOS VALORES HAN SIDO INSCRITOS JUNTO AL PRESENTE PROSPECTO Y EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO INTERNO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES, LO QUE NO IMPLICA QUE ELLA RECOMIENDE LA INVERSIÓN EN LOS MISMOS U OPINE FAVORABLEMENTE SOBRE LAS PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO, O CERTIFIQUE LA VERACIDAD O SUFICIENCIA DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

"El inversionista debe leer las advertencias relativas al fondo en la página siguiente".

ADVERTENCIAS PARA EL INVERSIONISTA

La Sociedad Administradora declara que la información presentada cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes y que la misma es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. Quien desee adquirir cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I que se ofrecen, deberá basarse en su propia evaluación de la información contenida en el presente prospecto. La adquisición de las cuotas presupone la aceptación por el comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente prospecto de emisión.

La legislación aplicable al fondo contiene las habilitaciones y actualizaciones realizadas conforme a la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, de fecha 19 de diciembre de 2017, su Reglamento de Aplicación y demás normativas que regulan el Mercado de Valores, en particular la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión No. R-CNV-2017-35-MV, de fecha 12 de septiembre de 2017. En vista de que el Fondo fue aprobado a la luz de la Ley 19-00, los hechos concebidos a la luz de la mencionada ley continúan bajo el régimen de aplicación dispuesto por la misma.

La sociedad administradora, así como la administración y riesgos asociados a este fondo no tienen relación ni responsabilidad comparativa con ninguna entidad de Excel Group o cualquier otra entidad del mismo grupo económico, debido a que es un patrimonio autónomo e independiente.

Toda la información pertinente y contenida en el presente documento, la información periódica y los hechos relevantes se encuentran a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores (RMV) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), en el domicilio de Excel y en su página de internet www.excel.com.do, donde podrá ser consultada, revisada y reproducida.



Contenido

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	2
2. RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN.....	6
3. ASPECTOS GENERALES DEL FONDO.....	13
3.2. Monto total de la oferta y moneda del Fondo.....	15
3.3. Duración del Fondo.....	15
3.4. Objetivo del Fondo.....	16
3.5. Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo.....	17
3.6. Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno.....	18
3.7. Identificación de los auditores externos del Fondo.....	18
3.8. Organismo Supervisor.....	18
3.9. Marco legal aplicable.....	19
3.10. Tipo de Fondo de Inversión.....	19
3.11. Calificación de Riesgo de las cuotas del Fondo y de la sociedad administradora.....	20
3.12. Colocación de las Cuotas de Participación.....	21
3.12.1. Agente de Colocación.....	21
3.12.2. Bolsa de Valores donde se transarán las cuotas.....	21
3.12.3. Mecanismo de compra de cuotas por parte del inversionista.....	22
3.12.4. Procedimiento para la compra y venta de las Cuotas de Participación.....	22
4. FACTORES DE RIESGO.....	25
5. DEL COMITÉ DE INVERSIONES.....	31
5.1. Aspectos Generales del Comité de Inversiones.....	31
5.2. Composición del Comité de Inversiones.....	32
6. DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	34
6.1. Datos Generales de la Sociedad Administradora.....	34
6.2. Estructura Administrativa Interna.....	37
6.3. Composición del Consejo de Administración.....	38
6.4. Principales Ejecutivos.....	39
6.5. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales en contra o a favor de la Sociedad Administradora.....	41
ANEXOS.....	42



1. GLOSARIO DE TÉRMINOS.

- **Administrador del Fondo de Inversión (en lo adelante, el “Administrador”):** Ejecutivo de la sociedad administradora, facultado por ésta para llevar a cabo las actividades de inversión en el marco de lo establecido por la Ley de Mercado de Valores, No. 19-00 (en lo adelante, la “Ley”), por el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores aprobado mediante el Decreto No. 664-12 y sus modificaciones (en lo adelante, el “Reglamento”), la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión R-CNV-2017-35-MV (en lo adelante la “Norma”), así como las demás normas aplicables aprobadas por el Consejo Nacional de Valores (en lo adelante, el “Consejo”), y por la Superintendencia de Valores (en lo adelante, la “Superintendencia”) que le sean aplicables, así como el reglamento interno y el prospecto de emisión del respectivo fondo de inversión y demás normativas internas de la sociedad administradora.
- **Administración de fondos de inversión:** Servicio financiero provisto por las sociedades administradoras, consistente en la inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley.
- **Anotaciones en cuenta:** Son asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación inmaterial de los valores y otorgan la propiedad de los mismos al titular que figure inscrito en un depósito centralizado de valores.
- **Aportante:** Es el inversionista de un fondo de inversión y propietario de las cuotas representativas de sus aportes al mismo.
- **Asamblea General de Aportantes:** Es la asamblea integrada por los Aportantes con el quórum y en las condiciones previstas en el Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo. Los aportantes de los fondos de inversión cerrados se reunirán en la asamblea general de aportantes, por lo menos una vez al año dentro de los primeros cuatro (4) meses de cada gestión anual para aprobar los reportes de la situación financiera del fondo cerrado, cuyas atribuciones y funcionamiento se regirán por las normas de la asamblea general de obligacionistas, en lo aplicable.
- **Aviso de Colocación Primaria:** Mecanismo utilizado para dar a conocer la oferta de valores a disposición del público.
- **Benchmark o indicador comparativo de rendimiento:** Indicador seleccionado de fuentes verificables como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de un portafolio de inversión de un fondo de inversión. Estos indicadores deberán tener



relación con la política y el portafolio de inversión del respectivo fondo de inversión; y encontrarse detallados en su Reglamento Interno.

- **Bolsa de Valores:** Las bolsas de valores son mecanismos centralizados de negociación que tienen por objeto prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar actividades y servicios conexos que sean necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores, previa aprobación de la Superintendencia.
- **Calificación de riesgo:** Opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo debidamente acreditadas para ello.
- **Calificadoras de Riesgo:** Las sociedades calificadoras de riesgo tienen como objeto realizar calificaciones de riesgo de sociedades y valores, y deberán obtener la autorización de inscripción en el Registro por parte de la Superintendencia.
- **Colocación al Mejor Esfuerzo:** Colocación primaria de una emisión contratada por un emisor a un agente de colocación, mediante la suscripción de un contrato por comisión, en el cual el agente de colocación no asume el compromiso de adquirir los valores objeto de la emisión.
- **Colocación Primaria en Firme:** es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a uno o varios agentes de colocación mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de compraventa, que establece el compromiso del agente o de los agentes de suscribir del emisor, al precio de colocación, la totalidad de la emisión en una fecha convenida en el contrato de colocación.
- **Colocación Primaria Garantizada:** Colocación primaria de una emisión contratada por un emisor a un agente de colocación, mediante la suscripción de un contrato por comisión, en el cual el agente de colocación asume la obligación de suscribir los valores no colocados al finalizar el período de colocación.
- **Comisiones:** Porcentaje o monto fijo que percibe la sociedad administradora o el fondo de inversión de conformidad a lo previsto por la Norma y el reglamento interno.
- **Comisión por administración:** Porcentaje o monto fijo que cobra la sociedad administradora por su labor de administración y los servicios financieros que provee a los fondos de inversión.
- **Comité de inversiones:** Comité encargado de establecer políticas, estrategias y lineamientos de inversión de los recursos de los fondos de inversión administrados.



- **Compra de cuotas:** Operación mediante la cual se adquieren cuotas de un fondo de inversión cerrado mediante aportes de dinero, en el mercado primario o secundario, a través de un intermediario de valores.
- **Concesiones administrativas:** Es un negocio jurídico por el que una administración pública atribuye a uno o más sujetos derechos o deberes de los que carecía sobre bienes del dominio público (por ej. el uso, aprovechamiento, explotación, uso de instalaciones, construcción de obras, de nuevas terminales marítimas, terrestres o aéreas).
- **Conflicto de interés:** Es cualquier situación, a consecuencia de la cual una persona física o jurídica, pueda obtener ventajas o beneficios, para sí o para terceros, y que afecte su independencia al momento de la toma de decisiones.
- **Cuota:** Cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión abierto o un fondo de inversión cerrado, que expresa los aportes realizados por un aportante y que otorga a éste último, derechos sobre el patrimonio del mismo.
- **Depósito Centralizado de Valores:** Es la entidad encargada de crear y llevar registro del libro contable de los valores entregados en depósito mediante anotaciones en cuenta. Así mismo, se encarga de liquidar transacciones de compra venta de valores.
- **Derecho de usufructo sobre bienes inmuebles:** Significa que se tiene derecho a disfrutar de bienes ajenos que tengan una situación fija y por su naturaleza no puedan ser desplazados. Habitualmente hacen referencia a casas, tierras, fincas, apartamentos y locales.
- **Emisión:** Es el conjunto de valores negociables que proceden de un mismo emisor y que se pueden considerar homogéneos entre sí, atribuyéndole a sus tenedores un contenido similar de determinados derechos y obligaciones, que forman parte de una misma operación financiera y que responden a una unidad de propósito.
- **Emisor:** Es la persona jurídica que se inscribe en el Registro del Mercado de Valores para realizar una oferta pública de valores, previa autorización de la Superintendencia.
- **Fecha de transacción (t):** Fecha en la cual la orden de transacción o de oferta recibida por el intermediario de valores (puesto de bolsa) se ejecuta en el Mecanismo Centralizado de negociación de la Bolsa de Valores.
- **Fondo de inversión o Fondo:** Es un esquema de inversión colectiva mediante un patrimonio autónomo que se constituye con el aporte de sumas de dinero de personas físicas o jurídicas, denominadas aportantes, para su inversión, por cuenta y riesgo de



los mismos, en bienes inmuebles, valores o cualquier derecho de contenido económico, dependiendo de la naturaleza del fondo, y cuyos rendimientos se establecen en función de los resultados del mismo.

- **Fondo de inversión cerrado (en lo adelante, “fondo cerrado”):** Es el fondo de inversión que tiene un plazo definido y cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo. Las cuotas de este fondo son adquiridas a través de un intermediario de valores que cumpla con los niveles patrimoniales exigidos en la normativa vigente, no son redimibles directamente por el fondo cerrado y las cuotas serán negociadas en el mercado secundario a través de una bolsa de valores, conforme a lo establecido por el artículo 99 de la Ley y el inciso b) del artículo 374 (Clasificación) del Reglamento.
- **Información confidencial:** Es la información que por su naturaleza o posible impacto debe ser manejada con estricta discreción, por parte de los Miembros del Consejo Nacional del Mercado de Valores, los funcionarios y el personal de la Superintendencia.
- **Hecho relevante:** Es el hecho o evento respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores en el mercado.
- **Liquidez:** Efectivo en caja y entidades de intermediación financiera, en depósitos de disponibilidad inmediata o en otros depósitos conforme a lo establecido en la presente Norma. Las cuotas de fondos abiertos se considerarán como liquidez siempre y cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo.
- **Portafolio de inversión (en lo adelante, “portafolio de inversión” o “portafolio”):** Conjunto de valores, bienes y demás activos permitidos por la Ley, el Reglamento y normas de carácter general aprobadas por el Consejo o por la Superintendencia, adquiridos con los recursos de los fondos de inversión.
- **Precio de liquidación de activo:** Precio al cual los activos que conforman el portafolio de inversiones del fondo serían liquidados en el mercado secundario.
- **Precio de suscripción o compra de cuotas:** Precio al cual puede comprarse uno o varios valores de una emisión en el mercado primario.
- **Principales ejecutivos:** Son aquellos que desempeñen cargos ejecutivos de dirección y operación del negocio de la sociedad administradora. También son considerados principales ejecutivos las demás personas que presten funciones de alta administración, dirección, estrategia y control a la sociedad administradora.



- **Prospecto de emisión de fondos cerrados:** Documento proporcionado a los potenciales aportantes de los fondos cerrados, que se constituye en un medio de información para que tomen su decisión de invertir o no en las cuotas de fondos cerrados, según lo establecido en la Norma.
- **Reglamento interno del fondo o reglamento interno:** Norma interna elaborada por la sociedad administradora para establecer las características y las reglas de administración de cada fondo de inversión, conforme a lo previsto por la Norma.
- **Superintendencia del Mercado de Valores:** Es la institución autónoma encargada de promover, regular, y fiscalizar el mercado de valores y velar por la transparencia del mercado de valores.
- **Tramos:** Para los fines de la Norma, se entenderá por tramos cada uno de los actos sucesivos o etapas mediante los cuales se emiten valores de una emisión.
- **Valor de la cuota:** Valor de las unidades de participación determinado diariamente después del cierre operativo en función del valor del mercado de los activos y la rentabilidad de los mismos. El valor de cada cuota se calcula al dividir el patrimonio neto del fondo entre el número de cuotas emitidas y pagadas.
- **Venta de cuotas:** Operación mediante la cual el aportante hace líquidas sus cuotas de un fondo cerrado a través del mercado secundario.

2. RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN

El presente resumen hace referencia a la información detallada en otras secciones de este Prospecto de Emisión.

Denominación del Fondo:	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (En lo adelante "El Fondo").
Tipo de Fondo:	Fondo cerrado.
Denominación de los valores:	Cuotas de Participación.
Resolución aprobatoria del Consejo Nacional de Valores:	Primera resolución (R-CNV-2015-10-FI) con fecha 24 de Abril de 2015.
Número y Fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores:	SIVFIC-008 con fecha 12 de Mayo de 2015.



Calificación de Riesgo del Fondo: (de fecha 2 de febrero del 2026)	A+fa, fundamentada en una cartera madura con alta proporción de activos inmobiliarios, alta capacidad de flujos, una nula vacancia en inmuebles y un mayor índice ajustado que segmento comparable. Asimismo, incorpora la gestión de Excel, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, control y seguimiento, perteneciendo a un grupo con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. En contrapartida, la calificación incorpora el riesgo inherente al negocio inmobiliario, el mercado de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos. La nomenclatura A+fa significa que son cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
Calificación de Riesgo de la Sociedad Administradora: (de fecha 2 de febrero del 2026)	AA-af, se sustenta sus resultados, el alto nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados, además de sus completos manuales y políticas internas. La calificación incorpora el respaldo de su grupo controlador, que cuenta con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. Como contrapartida, considera 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 en el país. La nomenclatura AA-af indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
Monto Total del Programa de Emisiones:	Hasta Cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD50,000,000.00).
Cantidad de Emisiones del Programa:	Hasta ocho (8) emisiones.
Modo de transferencia de las cuotas de participación:	Anotación en cuenta contable a través de CEVALDOM, S. A.
Fecha de aprobación del Programa de Emisiones:	24 de Abril de 2015.
Vigencia del Programa de Emisiones:	Tres (3) años a partir de la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores del Programa de Emisiones.
Fecha de Emisión:	2 de marzo de 2016 para la Primera, Segunda y Tercera emisiones del programa, 18 de marzo de 2016 para la Cuarta, Quinta y Sexta emisiones del programa, 28 de septiembre de 2016 para la Séptima y Octava emisiones, 20 de diciembre de 2016, 11 de octubre, 7 de noviembre



	de 2017 y 28 de diciembre 2017 para las Ampliaciones de la Octava emisión.
Fecha valor o fecha de suscripción de la Ampliación de la Octava Emisión:	T + 3.
Plazo de vigencia del Fondo:	Doce (12) años a partir de la fecha de la primera emisión que se genere del Programa de Emisiones, publicada de su respectivo Aviso de Colocación Primaria.
Fecha de Vencimiento del Fondo de Inversión:	2 de Marzo de 2028, en virtud de la aprobación de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria celebrada en fecha 19 de febrero del 2026.
Valor nominal Inicial de las cuotas de participación:	USD100.00 (cien dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos).
Precio de suscripción primaria:	El precio de suscripción será el correspondiente a la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (t). El precio de la suscripción estará disponible en la página web, en las oficinas de la Sociedad Administradora y en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD).
Inversión Mínima:	USD20,000.00 (veinte mil dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos).
Inversión Máxima:	No existe límite máximo de inversión.
Periodicidad y forma de pago de la distribución de los beneficios:	Trimestralmente si se obtienen beneficios, según se detalla en el Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo (acápito 3.9). El pago de las distribuciones se realizará mediante transferencia bancaria.
Redención del Capital:	Pago único al vencimiento. El monto que resulte de la liquidación de las cuotas será pagado a través del Agente de Pago CEVALDOM en la fecha de vencimiento de la emisión. El pago se realizará mediante la transferencia bancaria de los fondos en las cuentas definidas por cada Aportante con su Intermediario de Valores. En caso de que la fecha de pago coincida con día sábado, domingo o día feriado, la misma se trasladará al día laborable inmediatamente posterior.
Destinatarios de la Oferta:	Las Cuotas de Participación tendrán como destinatarios al Público en General, tanto nacionales como extranjeros. Dado que la inversión mínima es de USD20,000.00, el



	Fondo no va dirigido a pequeños inversionistas. El Fondo se dirige a inversionistas físicos o jurídicos con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y eventualmente de las plusvalías que estos activos pudiesen llegar a tener, y por tanto, estén dispuestos a asumir, por su participación indirecta en el mercado inmobiliario, los riesgos inherentes a este mercado (los cuales son detallados y advertidos en la sección 5 del presente Prospecto, así como en el Reglamento Interno del Fondo), tales como daños ocasionados a la propiedad, deterioro de los inmuebles, desocupación o adquisición de inmuebles desocupados, incumplimiento por parte de los inquilinos y procesos legales de desahucio y de cobro judicial, entre otros. Ver acápite 4.3 del presente Prospecto para más información sobre el perfil de los destinatarios de la oferta.
Administradora del Fondo:	Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en lo adelante "Excel"), inscrita en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante "RMV"), con el No. SIVFIC-008, a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.
Comisión por Administración:	Excel cargará al Fondo una comisión por concepto de la administración de los activos y pasivos de éste, que no excederá el 2.50% anual sobre el <u>patrimonio neto</u> del fondo del día anterior. Esta comisión será calculada diariamente, incluyendo los días sábados, domingos y feriados, y pagada por el Fondo de manera mensual.
Agente de Colocación:	Excel Puesto de Bolsa, S. A. (en lo adelante "Excel PB"), Puesto de Bolsa autorizado e inscrito en el RMV a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores y miembro de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (en lo adelante "BVRD").
Modalidad de Colocación:	Con base en Mejores Esfuerzos.
Depósito Centralizado de Valores:	CEVALDOM S.A., ha sido designado como la entidad que fungirá como agente de pago, custodia y administración (en adelante "CEVALDOM" o "Agente de Pago") de las cuotas de participación del presente Fondo, para que sean realizados los registros de las operaciones, la custodia, compensación, transferencia y liquidación de los valores de la emisión de las cuotas del Fondo. Adicionalmente, CEVALDOM ha sido designado como la entidad para ofrecer los servicios de custodia y administración de las



	inversiones que realizará el presente Fondo en títulos de valor representativos de deuda y representados como anotación en cuenta.
Custodio de títulos de valor físicos:	JIMENEZ PEÑA, S. A. S. ha sido designado como la entidad que fungirá como custodio de los títulos de propiedad de los inmuebles en que invertirá el Fondo.
Objetivo de inversión:	El objeto 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, a excepción de las viviendas. Igualmente, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su portafolio de inversión en instrumentos financieros, tales como valores de renta fija y variable, valores objeto de oferta pública y otros valores o bienes que autorice la Superintendencia.
Representante de la Masa de Aportantes:	La señora Roxana Elizabeth Díaz ha sido designada por Excel como Representante de la Masa de Aportantes del Fondo, mediante contrato suscrito en fecha 10 de septiembre de 2015. En las Asambleas Generales de Aportantes con carácter ordinario anuales, los inversionistas han ratificado su designación.
Administrador del Fondo:	Giancarlo Molina, quien a la fecha suple temporalmente a la señora Teresa González.
Miembros del Comité de Inversiones:	Loraine Altagracia Cruz Acosta Yaffet Sánchez Morales Alan Pimentel Montolio
Representante legal de la Sociedad Administradora:	Efialto José Castillo Pou
Resumen de los Factores de Riesgo:	
Riego de siniestro	Riesgo que representa cualquier tipo de desastre natural o no, que pudiera destruir total o parcialmente los activos del Fondo (huracanes, tsunamis, inundaciones, rayos, terremotos, incendios, vandalismo, huelgas, accidentes, entre otros).
Riesgo por desocupación	Se refiere a la incapacidad de generar flujos por concepto de alquiler de los inmuebles del Fondo, lo que impactaría negativamente su rentabilidad.



Riesgo por concentración de inmuebles	Se refiere a que el Fondo cuente sólo con uno o muy pocos inmuebles, lo cual lo expone mayormente a pérdidas sustanciales al presentarse siniestros o desocupación.
Riesgo por concentración de inquilinos	El alquiler de los inmuebles del Fondo a uno o a un grupo reducido de inquilinos, o a un grupo de inquilinos concentrados en el mismo sector económico y la posibilidad de ocurrencia de eventos negativos que afecten directamente la estabilidad económica de dichos inquilinos pudiera implicar procesos de renegociación de los contratos de alquiler que reduzcan los ingresos mensuales o pudiera provocar atraso en los pagos o la desocupación de los inmuebles, afectando los ingresos del Fondo y su rentabilidad.
Riesgo por mala administración de los inmuebles	La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que el Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a los inquilinos. Una mala gestión podría conllevar a procesos judiciales en su contra, afectando así la rentabilidad del fondo.
Riesgo por morosidad	Corresponde a la probabilidad de que un inquilino incumpla con los pagos de alquiler a los que está obligado contractualmente, con lo cual la sociedad administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales contra dicho arrendatario.
Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles	Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo.
Riesgo por la discrecionalidad de la Sociedad Administradora para la compra de los bienes inmuebles	Este riesgo se refiere a que la gestión de Excel en la compra de los inmuebles, podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.
Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles	Los bienes inmuebles serán valorados por dos tasaciones escogiendo el menor valor de las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de supuestos y variables



Riesgo de liquidez de los bienes inmuebles

que están en constante fluctuación, y en adición están sujetas a las consideraciones de las entidades que realicen el análisis de valor.

La inversión en bienes inmuebles implica que al vencimiento del Fondo, o bien, al momento de su liquidación anticipada, exista el riesgo de que no puedan identificarse a tiempo compradores de los inmuebles, lo que pudiese implicar que el Fondo no pueda liquidar sus activos en el tiempo previsto, o bien, asumir precios de venta inferiores a los valores de los inmuebles, pudiendo implicar rentabilidades negativas o pérdidas de capital para los aportantes. Del mismo modo, pudiera darse el caso de no poder realizar la venta, lo que significaría la transferencia de los activos inmobiliarios directamente a los aportantes.

Riesgo Cambiario

Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa la moneda nacional con respecto a otras monedas en las que Excel mantenga posiciones.

Riesgo de inexistencia de Dólares de los Estados Unidos de América en el Mercado

Se refiere a la posibilidad de que al momento de las cobranzas de los alquileres, pago de los dividendos o liquidación del Fondo, no exista disponibilidad en el mercado dominicano de dólares de los Estados Unidos de América con lo cual tanto los inquilinos al momento de realizar sus pagos, como el Fondo se vean incapacitados para canjear sus pesos dominicanos a dólares de los Estados Unidos de América.

Riesgo operativo

Corresponde a las pérdidas que se puedan generar en el Fondo debido a las diferentes funciones asociadas a cada una de las partes involucradas en el proceso dentro de la Sociedad Administradora. El aportante pudiera verse afectado por fallas operativas por parte de Excel como la falta de control y vigilancia en los procesos, negligencia o dolo.

Falta de opciones de inversión

Se refiere a la incapacidad de detectar activos que cumplan los estándares de la política de inversiones, lo que pudiera implicar la liquidación anticipada del Fondo.



Riesgo fiscal	Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo.
Riesgo Regulatorio	Las reformas regulatorias y legales pueden afectar positiva o negativamente al Fondo en el desempeño de sus operaciones, o en el valor de sus cuotas en el mercado.
Riesgo por concesiones administrativas	Las concesiones administrativas son actos administrativos en virtud de los cuales se autoriza temporalmente por una Administración a una persona particular la utilización privada de un bien público, mediante el pago de un canon. Se rigen por su título, están sujetas al Derecho Administrativo. Esta transferencia de riesgo supone la posibilidad de que no se recuperen las inversiones realizadas ni se cubran los costes necesarios para explotar las obras o los servicios adjudicados, en condiciones normales de funcionamiento.

“Toda decisión de invertir en los valores que se ofrecen debe estar basada en la consideración por parte del inversionista del Prospecto de Emisión y del Reglamento Interno en su conjunto”.

3. ASPECTOS GENERALES DEL FONDO.

3.1. Denominación y principales características del Fondo.

El Fondo se denomina FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I y es independiente del patrimonio de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., en lo adelante Excel y al de otros Fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de fecha 19 de diciembre de 2017 (Ley del Mercado de Valores), su Reglamento de Aplicación (el Reglamento de Aplicación) y demás normativas que regulan el Mercado de Valores, en particular la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión No. R-CNV-2017-35-MV, de fecha 12 de septiembre de 2017 (la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión). En vista de que el Fondo fue aprobado a la luz de la Ley 19-00 del Mercado de Valores, derogada por la Ley 249-17, los hechos concebidos a la luz de la mencionada ley continúan bajo el régimen de aplicación dispuesto por la misma.



El Registro Nacional de Contribuyente (RNC) del Fondo es el No. 1-31-29134-1. El Fondo está inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-008, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante la Primera Resolución de fecha 24 de abril del año. Las cuotas del mismo están registradas en la BVRD bajo el No. BV1507-CP0006, de fecha 17 de julio de 2015.

El patrimonio del Fondo estará conformado por aportes de personas físicas y/o jurídicas para su inversión en inmuebles para su enajenación a través de su alquiler o venta.

Las cuotas se ofertan al público, teniendo el fondo las siguientes características:

Descripción del Tipo del Fondo	
Por su naturaleza:	Cerrado: Su tiempo de duración o fecha de vencimiento es cierta y su patrimonio es fijo, por lo tanto el número de cuotas es limitada; estas cuotas no pueden ser redimibles a solicitud de los aportantes directamente por el mismo Fondo, según dispone el artículo 105 de la Ley del Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación, este Prospecto, el Reglamento Interno del Fondo y el Contrato de Suscripción de Cuotas, a excepción de los casos establecidos en el acápite 10.4 del Reglamento Interno del Fondo.
Por el mercado en que invierte:	Local.
Por la especialidad de su cartera:	Inmobiliario.
Moneda para la suscripción o reembolso de cuotas:	Las cuotas se expresarán en dólares de los Estados Unidos de América. A los efectos, la valorización y contabilización se realizará en dicha moneda. Los activos del Fondo, así como el valor de las cuotas, se expresarán en dólares de los Estados Unidos de América, haciendo el debido asiento en aquellas partidas que por estar expresadas en moneda diferente tenga que ajustarse por efecto de la fluctuación de la moneda según indica el artículo 81 de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión. Para estos fines, Excel empleará la tasa de cambio de compra de las transacciones en el Mercado Spot al día hábil anterior, que publica el Banco Central de la República Dominicana (www.bancentral.gov.do). El tipo de cambio a utilizar deberá corresponder al que se publique el mismo día en



	que se efectúe la valorización.
--	---------------------------------

3.2. Monto total de la oferta y moneda del Fondo

El monto total del Fondo es de cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD50,000,000.00), expresados en quinientas mil (500,000) cuotas de participación, las cuales fueron colocadas en su totalidad mediante ocho (8) emisiones:

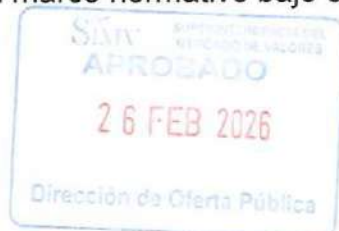
El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I completó el Programa de Emisiones para la colocación de las cuotas con el siguiente detalle:

Monto Total del Programa de Emisiones:	Hasta cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD50,000,000.00).
Cantidad de Emisiones del Programa:	Ocho (8) emisiones.
Cantidad de Cuotas a Emitir Total:	500,000 Cuotas de Participación.
Monto Mínimo de Suscripción Inicial	USD20,000.00 (veinte mil dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos).
Moneda de denominación de las Cuotas de Participación	Dólares de los Estados Unidos de América.
Valor Nominal de cada Cuota de Participación:	El precio de suscripción será el correspondiente a la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (t). El precio de la suscripción estará disponible en la página web, en las oficinas de la Sociedad Administradora y en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD).

El Fondo podrá realizar aumentos de capital mediante la emisión de nuevas cuotas de participación, en la forma y modalidad que sea determinado reglamentariamente, y siempre que la normativa vigente así lo permita.

3.3. Duración del Fondo.

La duración del Fondo es de doce (12) años contados a partir de la fecha de la primera emisión del programa de emisiones, publicada en su respectivo Aviso de Colocación. El fondo fue aprobado originalmente por diez (10) años cuyo vencimiento se estableció en fecha 2 de marzo del 2026. No obstante, Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, como administradora del fondo, dada la imposibilidad de este fondo de extender su plazo de vigencia por el marco normativo bajo el cual había sido aprobado, presentó a la



Asamblea General de Aportantes con carácter Extraordinaria celebrada en fecha 16 de septiembre del 2025, quien aprobó por unanimidad de los votos presentes o representados, la intención de fusión con un nuevo fondo inmobiliario de características similares. Consecuentemente y bajo el amparo del proceso de fusión que a la fecha de modificación de este Prospecto se encontraba en curso, la Asamblea General de Aportantes con carácter Extraordinaria celebrada en fecha 19 de febrero del 2026 aprobó por mayoría de los votos presentes o representados extender la fecha de vencimiento del fondo hasta el día 2 de marzo del 2028 exclusivamente para mantener el fondo vigente hasta tanto pueda ejecutarse la fusión por absorción con el Fondo Inmobiliario Excel V.

3.4. Objetivo del Fondo.

El objeto 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, a excepción de las viviendas, lo que se traduce en un fondo de riesgo medio. Igualmente, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su portafolio de inversión en instrumentos financieros, tales como valores de renta fija y variable, valores objeto de oferta pública y otros valores determinados reglamentariamente. De conformidad con los Art. 146 y 147 de la Norma, el portafolio del Fondo estará constituido por los valores y bienes señalados en el artículo 108 de la Ley, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- 1) Valores de oferta pública.
- 2) Depósitos en entidades de intermediación financiera.
- 3) Bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional y los contratos sobre bienes inmuebles conforme a los criterios establecidos reglamentariamente.
- 4) Bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional y contratos como los siguientes:
 - i. Bienes inmuebles y, en el caso de tratarse de edificaciones, deberán estar concluidos en su construcción, con el único objeto de explotarlo como negocio inmobiliario bajo las figuras de compra-venta, arrendamiento o leasing.
 - ii. Documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas que no supere el veinte por ciento (20%) respecto al portafolio inmobiliario.
 - iii. Opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.

Las decisiones de inversión son dictadas por el Comité de Inversiones, a partir de la Política de Inversiones determinada en el presente prospecto y su Reglamento Interno, y ejecutadas



por el Administrador del Fondo, el cual fue designado por el Consejo de Administración de Excel.

A pesar de que Excel ni ninguno de sus ejecutivos, miembros del Consejo de Administración o Comité de Inversiones, así como ninguno de sus empleados a cualquier nivel puedan garantizar que los objetivos del Fondo puedan ser alcanzados o bien que el capital de los Aportantes sea preservado en su totalidad, la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria podrá aprobar el cambio en las políticas de inversión cuando así lo determine. Los cambios aprobados por la Asamblea General de Aportantes deberán ser autorizados por la Superintendencia de Valores previamente a su aplicación.

3.5. Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo.

El Fondo se dirige al público en general, inversionistas personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y eventualmente de las plusvalías que estos activos pudiesen llegar a tener, y por tanto, estén dispuestos a asumir, por su participación indirecta en el mercado inmobiliario, los riesgos inherentes a este mercado (los cuales son detallados y advertidos en la sección 4 del presente Prospecto, así como en el Reglamento Interno del Fondo), tales como daños ocasionados a la propiedad, deterioro de los inmuebles, desocupación o adquisición de inmuebles desocupados, incumplimiento por parte de los inquilinos y procesos legales de desahucio y de cobro judicial, entre otros.

Las apreciaciones en el valor de los inmuebles sólo podrían ser percibidas en el largo plazo, por lo que se recomienda una permanencia mínima de cinco (5) años.

Del mismo modo, este es un Fondo dirigido a inversionistas con un perfil de riesgo moderado, que no requieren liquidez inmediata ni un ingreso periódico fijo, ya que dentro de la cartera del Fondo pudieran existir inmuebles que no generen ingreso recurrente, ya sea por condiciones de desocupación o porque la intención de su adquisición sea la venta final de dicho inmueble.

Por ser un Fondo cerrado, éste no recompra las participaciones de los inversionistas, sino que deberán recurrir al mercado secundario para vender su participación, conscientes de que el mercado de participaciones de Fondos cerrados en el país aún no representa un mercado líquido.

El Fondo está denominado en dólares de los Estados Unidos de América, por tal motivo, está dirigido a inversionistas con inversiones en la referida moneda. En especial, el Fondo pretende captar recursos de inversionistas locales y extranjeros que se han visto impulsados en el pasado a invertir fuera del país como forma de proteger sus inversiones de la devaluación del peso dominicano; por tanto, uno de los propósitos del Fondo es atraer esos



capitales de vuelta a la República Dominicana y que sean invertidos localmente.

3.6. Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno.

Excel ha designado como responsables de los contenidos del Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo a las siguientes personas:

- Giancarlo Molina, quien a la fecha suple temporalmente a la señora Teresa González, Administradora del Fondo.
- Banahí Tavárez Olmos, Vicepresidente-Tesorera del Consejo de Administración de Excel.

3.7. Identificación de los auditores externos del Fondo.

La firma KPMG Dominicana, S. A. (KPMG) ha sido designada como auditor externo del presente Fondo por Excel. Para designaciones posteriores, la Asamblea General de Aportantes correspondiente decidirá la ratificación o la sustitución de este cargo, conforme al procedimiento detallado anteriormente. KPMG es una firma autorizada por la Superintendencia de Valores, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el número SVAE-001.

Auditores Externos:		KPMG Dominicana, S. A. Representante: María González, Socia. Número de Registro (RMV): SVAE-001 RNC: 1-01-02591-3 Avenida Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom. Tel.: (809) 566-9161. Fax: (809) 566-3468.
----------------------------	---	---

3.8. Organismo Supervisor.

La Superintendencia del Mercado de Valores supervisa tanto al Fondo como a Excel. Es una institución autónoma del Estado de la República Dominicana, creada mediante la Ley de Mercado de Valores No. 19-00. Investida con personalidad jurídica y patrimonio propio.

Organismo Supervisor:		Superintendencia del Mercado de Valores Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, República Dominicana Tel.: 809-221-4433 Fax.: 809-686-1854 Email: info@siv.gov.do
------------------------------	---	---



3.9. Marco legal aplicable.

El Fondo está regido por las siguientes leyes y normas:

- Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de fecha 19 de diciembre de 2017 (Ley del Mercado de Valores). En vista de que el Fondo fue aprobado a la luz de la Ley 19-00, ley que fuera derogada mediante la Ley 249-17, los hechos concebidos a la luz de la mencionada ley continúan bajo el régimen de aplicación dispuesto por la misma.
- Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores.
- Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión No. R-CNV-2017-35-MV, de fecha 12 de septiembre de 2017.
- Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, No. R-CNV-2014-17-MV.
- Norma No. 05-13 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) sobre el Régimen Tributario de las Administradoras de Fondos y los Fondos de Inversión.

3.10. Tipo de Fondo de Inversión.

El Fondo de Inversión es cerrado, pues tiene un plazo definido de doce (12) años a partir de la primera emisión generada del programa de emisiones en fecha 2 de marzo de 2016, es decir en fecha 2 de marzo de 2028, y su número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo. El monto total del Fondo es de cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD50,000,000.00), expresados en quinientas mil (500,000) cuotas de participación, colocadas mediante un programa de ocho (8) emisiones. Las cuotas de este fondo no son redimibles directamente por el fondo cerrado, por lo que deberán ser negociadas en el mercado secundario a través de la bolsa de valores.

Durante el periodo comprendido entre el 2 de marzo de 2016 al 17 de enero de 2018, Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión colocó exitosamente la totalidad de las emisiones del Programa de Emisiones, siendo el Monto Total Emitido por valor de USD50,000,000.00, según detallamos a continuación:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| • Primera Emisión: | USD2,000,000.00 |
| • Segunda Emisión: | USD3,000,000.00 |
| • Tercera Emisión: | USD3,000,000.00 |
| • Cuarta Emisión: | USD3,500,000.00 |
| • Quinta Emisión: | USD3,500,000.00 |
| • Sexta Emisión: | USD3,500,000.00 |
| • Séptima Emisión: | USD3,500,000.00 |
| • Octava Emisión: | USD3,500,000.00 |
| • Ampliación Octava Emisión | USD24,500,000.00 |



Durante el mencionado Período de Colocación Primaria de la Primera, Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava y Ampliación Octava Emisión del Programa de Emisiones se colocaron la totalidad de los valores emitidos, es decir 500,000 cuotas de participación, con un valor nominal de Cien Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD100.00) cada una, por un monto colocado de Cincuenta Millones de Dólares de los Estados Unidos de América con Cero centavos (USD50,000,000.00).

3.11. Calificación de Riesgo de las cuotas del Fondo y de la sociedad administradora.

La firma calificadora de riesgo seleccionada por Excel es Feller Rate, S.R.L.

	Feller Rate, S. R. L., Calificadora de Riesgo Calle Freddy Gatón Arce No.2, Arroyo Hondo, Santo Domingo, Rep. Dom. Tel: (809) 566-8320 Tel. directo: 829-229-1802 Fax: (809) 567-4423 www.feller-rate.com.do Contacto: Héctor Salcedo Llibre (hsalcedo@feller-rate.com.do)
---	---

La calificación "A+fa" asignada al Fondo se sustenta en una cartera madura con alta proporción de activos inmobiliarios, alta capacidad de flujos, una nula vacancia en inmuebles y un mayor índice ajustado que segmento comparable. Asimismo, incorpora la gestión de Excel, que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, control y seguimiento, perteneciendo a un grupo con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. En contrapartida, la calificación incorpora el riesgo inherente al negocio inmobiliario, el mercado de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos. La nomenclatura A+fa significa que son cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.

El informe de calificación de riesgo, emitido por la calificadora de riesgo en febrero de 2026, se encuentra en el Anexo I del presente Prospecto.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN	
Fortalezas	Riesgos
• Cartera madura. • Alta proporción actual de activos inmobiliarios. • Alta generación de flujos. • Nula vacancia en inmuebles. • Mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables.	• Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos. • Industria de fondos en vías de consolidación. • Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.



• Administradora con alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.	
--	--

En su informe de febrero del 2026, Feller Rate otorga la calificación AA-af a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. por poseer un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión y control de los recursos manejados, además de sus completos manuales y políticas internas. La calificación incorpora el respaldo de su grupo controlador, que cuenta con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. Como contrapartida, considera 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 en el país. La nomenclatura AA-af indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

3.12. Colocación de las Cuotas de Participación.

3.12.1. Agente de Colocación.

Excel ha contratado a Excel Puesto de Bolsa, S. A. como Agente de Colocación, para fines de colocación de las cuotas del Fondo en el Mercado.

	Excel Puesto de Bolsa, S. A. No. de RMV: SVPB-002 Registro BVRD: PB-008 Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-89257-9 Dirección: Av. Tiradentes No. 32, Piso 24, Esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809)262-4000 www.excel.com.do Contacto: Antonio Jorge (ajorge@excel.com.do)
---	--

Excel Puesto de Bolsa, S. A. ofrecerá las cuotas del Fondo a cualquier inversionista, dentro de su Perfil, apegado a las regulaciones vigentes del Mercado de Valores.

3.12.2. Bolsa de Valores donde se transarán las cuotas.

Las cuotas de participación del Fondo se transarán a través del mecanismo de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD) y los inversionistas podrán acceder a él a través de los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

La BVRD es un ente regulador que vela por la transparencia y la eficiencia de las operaciones en el Mercado de Valores, y tiene por misión crear, desarrollar y promover

productos, servicios y soluciones innovadoras, confiables y transparentes que conlleven al desarrollo sostenible y equitativo del Mercado de Valores de la República Dominicana.

 Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana	Calle José Brea Peña # 14, Edificio BVRD 2do. Piso, Evaristo Morales. Santo Domingo, República Dominicana. Teléfonos: (809) 567-6694 / (829) 567-6694 Fax: (809) 567-6697 Web. www.bvrd.com.do, Email. info@bvrd.com.do.
--	--

3.12.3. Mecanismo de compra de cuotas por parte del inversionista.

Excel Puesto de Bolsa, S. A. tiene el mandato para llevar a cabo las gestiones de colocación de cuotas de participación del Fondo, de acuerdo a las condiciones y términos establecidos en el contrato firmado con Excel, bajo las modalidades de colocación garantizada, con base en mejores esfuerzos o en firme. El mecanismo para acceder a las cuotas es a través de los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

3.12.4. Procedimiento para la compra y venta de las Cuotas de Participación.

Colocación Primaria

La colocación primaria de las cuotas de participación del Fondo se realiza a través del mecanismo de negociación de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD) y los inversionistas podrán acceder a él a través de los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia de Valores e invitados a participar como agentes de distribución, o a través del Agente Colocador.

La compra de Cuotas de Participación debe estar precedida por la entrega, por parte del intermediario de valores de cada aportante, del presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo, los cuales deben estar actualizados, cuyo objeto es la aceptación por parte del Aportante de las condiciones establecidas en dichos documentos.

Estos intermediarios de valores podrán recibir órdenes de compra de cuotas de participación por parte de cualquier inversionista de manera individual y construirán el libro de órdenes, de conformidad con la Circular C-SIV-2014-06-MV.

El horario de recepción de ofertas es a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación Primaria. Cada Intermediario de Valores autorizados por la SIV, podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por cada uno de ellos, y registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario



establecido por ésta, de conformidad con sus reglas de negociación para cada tipo de rueda.

La fecha del inicio del Período de Colocación será publicada en el presente Prospecto y en los Avisos de Colocación Primaria correspondiente a cada monto a colocar. La fecha de Finalización del Período de Colocación no podrá exceder los quince (15) días hábiles a partir de la fecha de Inicio del Período de Colocación.

Los intermediarios de valores recibirán las órdenes y las registrarán en los sistemas de negociación electrónica de la BVRD en el horario previsto por esta, que al momento de la realización del presente Prospecto de Emisión es de 9:00am a 1:00pm. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización de la SIMV. Para los días distintos al último día de Colocación, el inversionista que acuda a presentar su Orden de Suscripción ante el Agente Colocador o cualquier Intermediario de Valores autorizado por la SIV pasado el horario de negociación del sistema de la BVRD, su orden quedará para el día hábil siguiente. Los intermediarios de valores autorizados por la SIMV, deberán verificar la disponibilidad de fondos de sus clientes antes de transmitir las Órdenes de Suscripción en el sistema de negociación de la BVRD. Las órdenes de suscripción que no se liquiden por falta de provisión de fondos por parte de los inversionistas pasarán a formar parte del monto no suscrito de la emisión en cuestión.

Para los días distintos al último día de Colocación, el inversionista que acuda a presentar su Orden de Suscripción ante el Agente Colocador o cualquier Intermediario de Valores autorizado por la SIMV pasado el horario de negociación del sistema de la BVRD, su orden quedará para el día hábil siguiente. El Agente Colocador y los Intermediarios de Valores autorizados por la SIV de manera individual construirán el libro de órdenes para el Público en General y procederán a ingresar en el sistema de negociación de la BVRD a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación de la Emisión correspondiente, según el horario determinado por la BVRD. Si la suma de todas las órdenes recibidas por parte de todos los Intermediarios de Valores supera el monto total pendiente por colocar de la emisión, la BVRD realizará un proceso de cálculo determinando el factor de prorrateo, a través de su sistema de negociación y a su vez la adjudicación de las órdenes.

El Agente Colocador, Excel Puesto de Bolsa o el Intermediario de Valores, autorizado por la SIV, deberá verificar la disponibilidad de fondos de sus clientes antes de transmitir las Órdenes de Suscripción en el sistema de negociación de la BVRD. El rechazo de una Orden de Suscripción se encuentra determinado por la falta de disponibilidad del monto Ofertado o por la falta de disponibilidad de fondos del inversionista al momento de la transacción. Otra causa de rechazo de una oferta es que el inversionista según su perfil de inversionista no puede asumir el riesgo de los valores que se le ofrece.



El Agente Colocador bajo la modalidad de colocación primaria con base en mejores esfuerzos no podrá suscribir valores que integren la Emisión durante el Periodo de Colocación Primaria.

Mercado Secundario

Al ser un fondo cerrado, el Aportante no podrá redimir sus cuotas de participación de manera anticipada, sino que deberá esperar hasta su vencimiento, o bien acceder al Mercado Secundario para venderlas, acudiendo a cualquier Intermediario de Valores autorizado por la SIV e inscrito en la BVRD a registrar su oferta de venta en la BVRD utilizando para la negociación el sistema de la BVRD y según el horario que ésta determine. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIMV.

El Mercado Secundario comienza en la fecha correspondiente al día hábil siguiente a la fecha de terminación del Período de Colocación en el Mercado Primario.

El Emisor informará como Hecho Relevante por medio de una comunicación escrita a la SIV y a la BVRD el monto suscrito, de ser el caso, comparándolo con el monto disponible a colocar correspondiente, a más tardar el día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha de terminación del Período de Colocación. Dicho Hecho Relevante será publicado en la página web del Emisor (www.excel.com.do) y de la SIV (www.siv.gov.do).

De igual manera, cualquier inversionista que desee adquirir o negociar cuotas del Fondo luego de finalizado el Período de Colocación, podrá realizarlo en el mercado secundario a partir del día hábil posterior a la finalización del Período de Colocación, a través de su intermediario de valores y mediante cualquier mecanismo de negociación debidamente aprobado por la SIMV.

El precio de compra o venta estará determinado en función de la oferta o demanda de las cuotas del Fondo en el mercado, que pudiera tomar o no en cuenta el Valor de la Cuota al momento de la transacción, según sea publicado por Excel en su página web, en sus oficinas y por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD, según horario que ésta determine.

La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIMV. En caso de que un potencial inversionista deposite en un Intermediario de Valores autorizado una orden de compra fuera del horario de negociaciones de la BVRD, dicha orden de compra deberá ser colocada en el sistema de negociación electrónica de la BVRD el día laborable siguiente. El registro de dicha oferta deberá ser realizado por un Corredor de Valores debidamente autorizado por la SIMV y la BVRD, quien accederá al sistema de la BVRD y registrará la misma. Igualmente, el proceso de compra en el mercado secundario, el potencial inversionista debe dirigirse a un



Intermediario de Valores autorizado por la SIV e inscrito en la BVRD para registrar su oferta de compra, en el horario establecido por la BVRD.

La Sociedad Administradora informará como Hecho Relevante por medio de una comunicación escrita a la SIV y a la BVRD el monto suscrito, de ser el caso comparándolo con el monto disponible a colocar correspondiente, a más tardar el día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha de terminación del Período de Colocación. Dicho Hecho Relevante será publicado en la página web de la Sociedad Administradora (www.excel.com.do) y de la SIV (www.siv.gov.do).

La transferencia de los valores en el Mercado Secundario se formalizará al momento de ser transferidas contablemente por medio de su anotación en la cuenta llevada a cabo por CEVALDOM, S. A.

Según las normas vigentes, cuando las cuotas son representadas mediante anotación en cuenta aplicarán las disposiciones del Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento General de la BVRD.

La fecha de liquidación de las cuotas siempre será T+3.

3.12.5. Vigencia programa de emisiones.

Vigencia del Programa de Emisiones:	Tres (3) años a partir de la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores del Programa de Emisiones.
Fecha de Inicio y finalización de la colocación de las cuotas:	2 de marzo de 2016 fue la fecha de inicio para la primera emisión del programa de emisiones, y 17 de enero de 2018 fue la fecha de finalización de la última emisión del programa.

4. FACTORES DE RIESGO.

Los riesgos forman parte de la inversión, son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del Fondo, alterar el valor del portafolio de inversión, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdidas en sus inversiones.

Los principales riesgos a los que se puede ver enfrentado el Fondo son:



Riesgos propios de una cartera inmobiliaria

Son los riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos o del sector inmobiliario, relacionados con la política económica, tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento o decrecimiento de la actividad económica, así como la devaluación de los inmuebles en una zona geográfica en particular.

a) Riesgo de siniestros

Está relacionado al riesgo que representa cualquier tipo de desastre, natural o no, que pudieran destruir total o parcialmente las propiedades que constituyen el Fondo: huracanes, tsunamis, inundaciones, rayos, terremotos, incendios, cualquier tipo de vandalismo, huelgas, accidentes de tránsito o aéreos, explosiones, actos terroristas, entre otros. Esta potencial pérdida representaría la incapacidad temporal o permanente del inmueble de generar rentas, o bien, la reducción de su valor en el mercado, y en consecuencia, una disminución de los rendimientos del Fondo y del Aportante.

b) Riesgo por desocupación

La demanda por espacio de alquiler fluctúa según el dinamismo de la economía, por lo que el Fondo pudiese estar expuesto a varios ciclos económicos a lo largo de su vigencia. En caso de que los inmuebles adquiridos estén desocupados o baje el nivel de ocupación de los mismos, pudiesen reducirse los ingresos del Fondo y a la vez aumentar los gastos de mantenimiento de los activos del Fondo.

Períodos prolongados en que uno o varios de los inmuebles del Fondo se encuentren sin generar ingresos representa una gran amenaza para los rendimientos del Fondo y sus Aportantes. La desocupación puede presentarse por múltiples fenómenos económicos y sociales: recesión económica, sobre-oferta de inmuebles de similar naturaleza, cambios en la construcción que vuelva obsoleta las mejoras a los inmuebles del Fondo, cambios en la tendencia demográfica e inmobiliaria del país, entre otros.

c) Riesgo por exceso de oferta de inmuebles en alquiler

Existe la posibilidad de que exista en el mercado un exceso de oferta, pues el mercado inmobiliario dominicano representa una oportunidad para los inversionistas para generar ingresos recurrentes y preservar su capital. Esto pudiera implicar la desocupación total o parcial de los inmuebles.

d) Riesgo por concentración de inmuebles

Está relacionado con la concentración en uno o muy pocos inmuebles y la posibilidad de que ocurra un siniestro que afecte a un inmueble o periodos de tiempo prolongados en los cuales no se alquile dicho inmueble, disminuyendo la capacidad del Fondo para distribuir rendimientos y afecte el valor de la cuota de participación.



e) Riesgo por concentración de inquilinos

El alquiler de los inmuebles del Fondo a uno o a un grupo reducido de inquilinos, o a un grupo de inquilinos concentrados en el mismo sector económico y la posibilidad de ocurrencia de eventos negativos que afecten directamente la estabilidad económica de dichos inquilinos pudiera implicar procesos de renegociación de los contratos de alquiler que reduzcan los ingresos mensuales o pudiera provocar atraso en los pagos o la desocupación de los inmuebles, afectando los ingresos del Fondo y su rentabilidad.

f) Riesgo de administración de los inmuebles

La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que el Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a los inquilinos. Una mala gestión podría conllevar a procesos judiciales en su contra, afectando así la rentabilidad del fondo.

g) Riesgo por morosidad

Corresponde a la probabilidad de que un inquilino incumpla con los pagos de alquiler a los que está obligado contractualmente, con lo cual la sociedad administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales contra dicho arrendatario.

h) Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles

Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo. Dado que para la adquisición de los inmuebles, la Norma requiere de dos tasaciones previas, siendo el valor del bien inmueble el menor de los consignados en estas valoraciones, las cuales deben ser actualizadas anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dicho activo, lo que generaría una disminución en el valor del inmueble, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de sobrevaloración de los activos del Fondo de Inversión. Las opiniones que cada perito tenga sobre los factores que inciden principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario, pueden incidir positiva o negativamente, o bien no incidir, en la determinación del valor en libros del inmueble, lo que afectaría en forma inmediata el valor de la cuota de participación del Fondo.

i) Riesgo por la discrecionalidad De la Sociedad Administradora para la compra de los bienes inmuebles

Si bien el Fondo debe adecuarse a las normas de diversificación emitidas por la Superintendencia y su política de inversión, dentro de esos parámetros, Excel goza de discrecionalidad para la composición específica de la cartera de activos del Fondo, razón por la cual los inmuebles que finalmente se adquieran podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.



j) Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles

Los bienes inmuebles serán valorados por dos tasaciones escogiendo el menor valor de las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de supuestos y variables que están en constante fluctuación, y en adición están sujetas a las consideraciones de las entidades que realicen el análisis de valor.

k) Riesgo de liquidez de los bienes inmuebles

La inversión en bienes inmuebles implica que al vencimiento del Fondo, o bien, al momento de su liquidación anticipada, exista el riesgo de que no puedan identificarse a tiempo compradores de los inmuebles, lo que pudiese implicar que el Fondo no pueda liquidar sus activos en el tiempo previsto, o bien, asumir precios de venta inferiores a los valores de los inmuebles, pudiendo implicar rentabilidades negativas o pérdidas de capital para los aportantes. Del mismo modo, pudiera darse el caso de no poder realizar la venta, lo que significaría la transferencia de los activos inmobiliarios directamente a los aportantes.

Otros riesgos asociados

• **Riesgo de liquidez de la participación del Fondo:**

Los Aportantes de las cuotas del Fondo no podrán solicitar a Excel su reembolso de manera anticipada al vencimiento, por lo que el Aportante deberá acceder al mercado secundario para la venta de las mismas. Es posible que no existan compradores o que el precio no sea el esperado en el momento en que el Aportante tenga la necesidad de vender sus cuotas de participación. El mercado de fondos de inversión es incipiente en la República Dominicana, lo que podría implicar un mercado secundario considerablemente ilíquido y de poca profundidad. El Aportante deberá considerar la posibilidad de no poder ejecutar la venta de su participación en el Fondo en la fecha y por el precio esperado.

• **Riesgos de tasa de interés y de precio:**

Los aumentos o disminuciones en las tasas de interés del mercado afectan directamente el valor de los instrumentos financieros en los cuales pudiera estar invirtiendo el Fondo. Existe una relación inversa entre la tasa de interés y el precio. La inversión se puede ver afectada si se presentan pérdidas en el valor del portafolio, afectando directamente los rendimientos y/o valor de la cuota de los Aportantes.

• **Riesgo del Emisor:**

Es la capacidad o percepción que tiene el mercado de que los emisores paguen sus títulos de deuda. Si el emisor es insolvente, hay una contingencia de pérdida por deterioro de la estructura financiera del emisor o garantía del título y que puede generar disminución en el valor de la inversión o en la capacidad de pago.

• **Riesgo de contraparte:**

Es el riesgo de que la contraparte (con quien negociamos) no entregue el valor o título correspondiente a la transacción en la fecha de vencimiento.



- **Riesgo Cambiario**

Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa la moneda nacional con respecto a otras monedas en las que Excel mantenga posiciones. Este riesgo puede presentarse, pues la denominación del Fondo es en dólares de los Estados Unidos de América, y sin embargo opera en la República Dominicana, donde la moneda nacional es el peso dominicano.

- **Riesgo de inexistencia de dólares de los Estados Unidos de América en el Mercado:**

Se refiere a la posibilidad de que al momento de las cobranzas de los alquileres, pago de los dividendos o liquidación del Fondo, no exista disponibilidad en el mercado dominicano de dólares de los Estados Unidos de América con lo cual tanto los inquilinos al momento de realizar sus pagos, como el Fondo se vean incapacitados para canjear sus pesos dominicanos a dólares de los Estados Unidos de América.

- **Riesgo operativo:**

Corresponde a las pérdidas que se puedan generar en el Fondo debido a las diferentes funciones asociadas a cada una de las partes involucradas en el proceso dentro de la Sociedad Administradora. El aportante pudiera verse afectado por fallas operativas por parte de Excel como la falta de control y vigilancia en los procesos, negligencia o dolo.

- **Falta de opciones de inversión:**

Existe la posibilidad de que Excel no pueda ejecutar la política de inversión adecuadamente, al no poder identificar los bienes inmuebles óptimos, y dentro de los criterios de inversión dictados por el Comité de Inversiones. En caso de que no existan alternativas de inversión que se ajusten a las políticas de inversión definidas en el presente Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno del Fondo, los recursos serán colocados en certificados financieros o depósitos a plazo de entidades de intermediación financiera que operen en el Sistema Financiero Nacional regulados bajo la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos y con calificación de riesgo mínima BBB, o en títulos de valor emitidos por el Banco Central de la República Dominicana o el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, cuyos rendimientos podrían ser reducidos en comparación con los objetivos de inversión. La falta de opciones de inversión dentro del plazo estipulado para la culminación de la etapa pre-operativa del Fondo, daría lugar a su liquidación.

- **Riesgo País:**

Está relacionado con las condiciones políticas, económicas y sociales de un país. La inversión se puede ver afectada si las condiciones de un país cambian negativamente generando disminuciones o pérdidas en los rendimientos del fondo o en el valor de las cuotas de participación.



- **Riesgo Regulatorio:**

Las reformas regulatorias y legales pueden afectar positiva o negativamente al Fondo en el desempeño de sus operaciones, o en el valor de sus cuotas en el mercado.

- **Riesgo fiscal:**

Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo. Existen leyes que regulan la actividad inmobiliaria y los regímenes impositivos en el país que pueden ser reformadas, cuyo impacto puede incidir directa o indirectamente en forma negativa sobre el desempeño del Fondo de Inversión y en su capacidad para generar ingresos netos y para distribuir rendimientos sostenibles en el largo plazo. De igual manera, el cambio en el tratamiento tributario por parte de la DGII puede afectar las carteras de los fondos de inversión inmobiliarios.

- **Riesgos legales:**

La Sociedad administradora de fondos de inversión podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los arrendatarios por incumplimientos de los contratos de arrendamiento, y por lo tanto estará expuesta a ser sujeto de contra demandas, lo que podría afectar el rendimiento esperado del fondo. La sociedad administradora también podrá enfrentar procesos administrativos en su contra debido a la supervisión de que es objeto.

- **Riesgo por concesiones administrativas:**

Las concesiones administrativas son actos administrativos en virtud de los cuales se autoriza temporalmente por una Administración a una persona particular la utilización privada de un bien público, mediante el pago de un canon. Se rigen por su título, están sujetas al Derecho Administrativo. **Esta transferencia de riesgo supone la posibilidad de que no se recuperen las inversiones realizadas ni se cubran los costes necesarios para explotar las obras o los servicios adjudicados, en condiciones normales de funcionamiento.**

Los factores de riesgos, tanto generales como los inherentes al sector inmobiliario, que están identificados en el presente Reglamento Interno, así como los métodos de monitoreo y mitigación están amparados bajo la norma R-CNV-2015-35-MV Sobre la Gestión de los Riesgos para los Intermediarios de Valores y las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, de conformidad con la Cuarta Resolución del Consejo Nacional de Valores de fecha veinte (20) de noviembre de dos mil quince (2015).

Dentro de la estructura de Excel se cuenta con una Unidad de Riesgos especializada cuyo objetivo es identificar, medir y administrar los riesgos a los que están expuestos los fondos que ésta administra. Para alcanzar estos objetivos, se utilizan diversas metodologías y herramientas.

Para atenuar los riesgos por siniestros, todos los inmuebles que conformarán el portafolio de inversiones del Fondo, contarán con una póliza de seguros contra siniestros para cubrir



la totalidad de su valor de tasación. Estas pólizas serán revisadas anualmente con respecto a las valoraciones subsiguientes.

Con el fin de mitigar el riesgo de desocupación, Excel realizará los estudios necesarios para valorar el grado de especialización de los inmuebles, con el fin de estimar sus usos alternativos en el mercado y así poder ofertarlos a diversos sectores en caso de desocupación.

Para los riesgos de concentración por inmueble, el presente Reglamento Interno establece los límites de inversión al respecto, sobre los cuales se dará un seguimiento continuo con el fin de mitigar su exposición.

Los riesgos de tasa de interés y de precio, riesgos de liquidez, riesgos cambiarios, se administran realizando una minuciosa clasificación y seguimiento de los activos en los que el Fondo invierte. Se analiza el ambiente político y el entorno macroeconómico del país, así como los plazos, nivel de las tasas de interés, la liquidez y demás factores relacionados. Además se cuenta con el apoyo tanto del Comité de Inversiones como el Comité de Riesgo para la toma de decisiones.

El riesgo de crédito y el riesgo de no pago por parte de un emisor de un instrumento en los que invierta el Fondo, se gestionan manteniendo un seguimiento continuo a las calificaciones de riesgos, tanto de los emisores como de las emisiones.

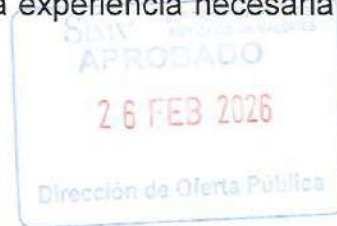
Los riesgos operativos se gestionan mediante mapeos según los tipos de eventos, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Para esto, Excel cuenta con un Manual de Control Interno que detalla la metodología de clasificación y estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité de Inversiones.

Para la administración de los riesgos legales, fiscales y regulatorios, Excel se apega al cumplimiento de la regulación vigente y cuenta con mecanismos de control, así como con el apoyo del Comité de Riesgos y demás unidades, tales como Auditoría Interna, Auditoría Externa y Asesores Legales de alto nivel, que cuentan con la experiencia necesaria para realizar los procesos con la debida diligencia.

5. DEL COMITÉ DE INVERSIONES.

5.1. Aspectos Generales del Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones de Excel es responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del Fondo, que serán ejecutados por el Administrador del Fondo. Este Comité está integrado por no menos de



tres (3) personas físicas con experiencia en el sector financiero, mercado de valores y de administración de carteras, o en áreas afines a este tipo de Fondo. En casos excepcionales, en los que se requieran conocimientos y criterios altamente especializados, el Comité de Inversiones podrá requerir la opinión fundamentada de profesionales especializados en los asuntos que así se requiera y que sean objeto de conocimiento del Comité de Inversiones.

El Comité cumplirá con el marco legal vigente y se apegará a las mejores prácticas de administración de fondos de terceros. El Comité se regirá particularmente por el Reglamento del Comité de Inversiones, y por el Manual de Organización y Funciones de Excel, aprobados por el Consejo de Administración de Excel, y aprobados por la Superintendencia de Valores.

El Comité de Inversiones fue designado en fecha dieciséis (16) del mes de mayo del 2014 por el Consejo de Administración, quien es la instancia facultada para su remoción, en los casos que considere necesario. La remoción de los miembros del Comité de Inversiones deberá ser comunicada a la Superintendencia y al público general como un hecho relevante.

El Administrador del Fondo es miembro del Comité de Inversiones, con carácter obligatorio y participa en las reuniones con voz pero sin derecho a voto. En casos excepcionales, en los que se requieran conocimientos y criterios altamente especializados, el Comité de Inversiones podrá requerir la opinión fundamentada de profesionales especializados en los asuntos que así se requiera y que sean objeto de su conocimiento.

La Asamblea General de Aportantes podrá vetar a los miembros del Comité de Inversiones siempre que medie causa justificada, en cuyo caso también podrá designar a sus sustitutos.

5.2. Composición del Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones de Excel está integrado por los señores , **Loraine Altagracia Cruz Acosta, Yaffet Esteban Sánchez Morales, Alan Pimentel Montolio y Teresa Estela González Perez**, cuyos antecedentes profesionales son los siguientes:

Loraine Cruz Acosta, Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Ha cursado los programas Gobernar con Eficacia: Programa de Perfeccionamiento para miembros de Consejos y el de Alta Dirección Empresarial (PADE) ambos impartidos por Barna Management School. Posee experiencia en el área financiera y económica, habiendo manejado las áreas de Operaciones, Recursos Humanos y Tesorería de empresas multinacionales. Amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano. La señora Loraine Cruz también forma parte del Consejo de Administración de Excel SAFI ocupando la posición de miembro y pertenece a los Comités de Inversiones



de los Fondos Inmobiliarios Excel I, Excel II, Velora y Excel IV, del Fondo Cerrado Desarrollo Turístico Excel I y de los Fondos Abiertos Liquidez Excel, Liquidez Excel-Dólares, Dinámico Excel y Dinámico Excel-Dólares.

Alan Pimentel Montolio, Máster en Mercados Financieros y Máster en Alta Gestión Financiera de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) en conjunto con la Universidad de Bordeaux (IAE), e Ingeniería Industrial de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Complementa su formación académica con estudios especializados en Riesgo de Crédito Avanzado, Modelos Financieros y Valuaciones en Credit College, Evaluación y Estructuración de Créditos en Intermediate Risk Applications, Riesgo de Crédito Básico y Análisis Financiero en Essential Risk Skills (Nueva York) y un Seminario en Financiamiento de Infraestructuras impartido por CIEF. Cuenta con más de 8 años de experiencia en el área de Banca Corporativa y de Inversión, así como también en Mercado de Capitales y Banca Transaccional, especializándose en la estructuración de créditos, financiamientos y emisiones de valores dentro de una de las principales instituciones financieras internacionales con presencia en el mercado dominicano. El señor Alan Pimentel se desempeña actualmente como Vicepresidente de Fondos en Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., en adición, es miembro de los Comités de Inversiones de los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios Excel II, Velora, Excel IV, Excel V y del Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I que administra Excel desde sus aprobaciones hasta la fecha.

Yaffet Esteban Sánchez Morales, Cuenta con más de 15 años de experiencia en el área financiera y contable incluyendo una trayectoria como director financiero, en compañías de combustible, así como gerente senior de control financiero y gerente de riesgo en el Grupo Excel. Es licenciado en contabilidad mención finanzas en UNAPEC, cuenta con maestrías en administración financiera y contabilidad tributaria, así como una serie de certificaciones nacionales e internacionales, además posee un curso de Desarrollo Ejecutivo en Barna Business School. Actualmente el Sr. Sánchez no posee vínculos con las personas relacionadas a Excel, sin embargo, es miembro de los Comités de Inversiones de los Fondos Inmobiliarios Excel I, Excel II, Velora y Excel IV, de los Fondos Abiertos Liquidez Excel, Liquidez Excel-Dólares, Dinámico Excel y Dinámico Excel-Dólares y de los Fondos Cerrados Desarrollo Excel I y Desarrollo Turístico Excel I.

Administrador del Fondo: Teresa Estela González Pérez. Más de ocho (8) años de experiencia en varias de las más importantes instituciones financieras del mercado dominicano, desempeñándose en roles de Mesa de Dinero, Negocios Institucionales y Banca Privada. Teresa es Licenciada en Administración de Empresas y cuenta con un Máster en Gestión de Riesgos y Tesorería, ambos de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). En el transcurso de su carrera se ha especializado en gestión de inversiones, asesoría financiera y manejo de liquidez. También es Administradora de los Fondos de Inversión Abiertos Liquidez Excel, Liquidez Excel-Dólares, Dinámico Excel, Dinámico Excel-Dólares y de los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios Excel I, II, IV



y del Velora, los fondos cerrados Desarrollo Excel I y Desarrollo Turístico Excel I. La señora Teresa González posee la certificación en administración de portafolios y fondos de inversión expedida por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) en fecha 29 de junio del año 2023. A la fecha de modificación del presente documento la señora Teresa González se encontraba de licencia médica, por lo que se designó al señor **Giancarlo Molina Marmolejos** como administrador suplente temporal del Fondo. El señor Giancarlo Molina es Licenciado en Gestión Financiera y Auditoría por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), con Postgrado en Finanzas y Mercados Financieros de EUDE Business School (Madrid). Cuenta con más de seis años de experiencia en el Mercado de Valores Dominicano, especializado en gestión de liquidez, administración de portafolios y ejecución de estrategias en Mesa de Dinero, participando en negocios institucionales y estructuración de operaciones bajo criterios de rentabilidad, riesgo y cumplimiento regulatorio.

El administrador del Fondo será miembro del Comité de Inversiones con carácter obligatorio y participará con voz, pero sin derecho a voto.

6. DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

6.1. Datos Generales de la Sociedad Administradora.

	Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (Excel) Número de Registro SIV: SVAF-001 Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-08800-4 Dirección: Av. Tiradentes No. 32, Piso 24, Esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: (809)-262-4000 www.excel.com.do Contacto: Teresa Estela González Pérez, Administradora del Fondo y Giancarlo Molina, Administrador suplente temporal del Fondo
---	--

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

Al momento de la modificación del presente Prospecto, Excel cuenta con un capital autorizado de RD\$50,000,000.00 y un capital social suscrito y pagado de RD\$50,000,000.00.



Excel es una empresa subsidiaria del grupo Excel Group Investments, Ltd., el cual cuenta con una amplia gama de servicios financieros para sus clientes en el mercado dominicano, a través de sus subsidiarias Excel Puesto de Bolsa, S. A. y Excel Consulting, S. A. S., asesorando a sus clientes en actividades relacionadas con los mercados de capitales y administración de activos, entregando servicios de banca de inversión, fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas, entre otros.

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

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

A la fecha de modificación del presente Reglamento, los datos generales de los accionistas de Excel son los siguientes:

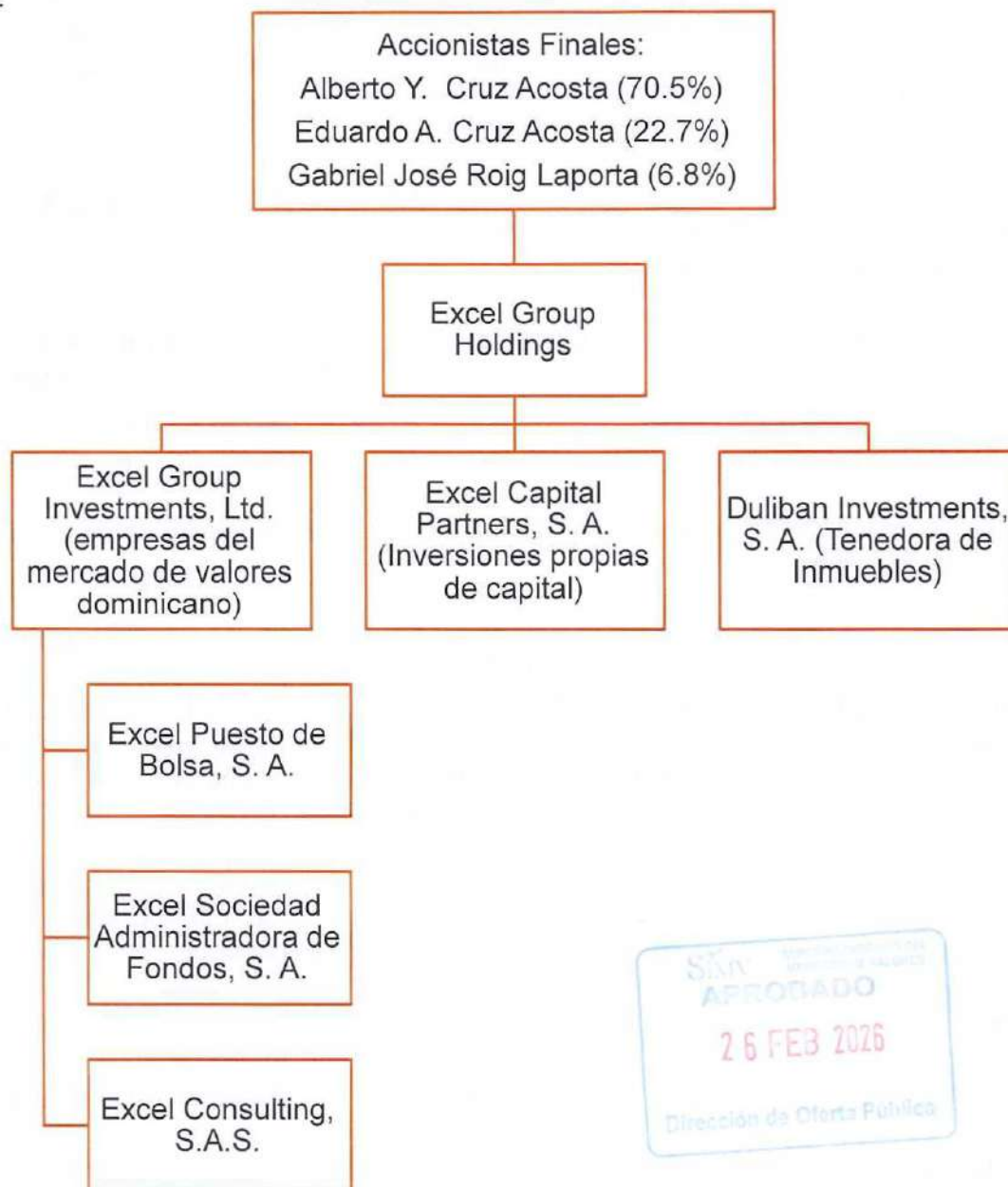
	Excel Group Investments, LTD	Excel Consulting, SAS
Capital Suscrito y Pagado	USD8,000,000.00	RD\$115,809,400.00
Objeto Social	Toda actividad de lícito comercio que esté permitida por las leyes de las Islas Vírgenes Británicas.	Establecer, gestionar e implementar en general negocios de inversiones, promoción, venta, entre otros, para la promoción y fomento de inversiones.
Consejo de Administración /Gerente General	Presidente: Alberto Y. Cruz Acosta / Secretario: Eduardo A. Cruz Acosta	Alberto Y. Cruz Acosta: Gerente Eduardo A. Cruz Acosta: Gerente
Jurisdicción	Islas Vírgenes Británicas	República Dominicana

Los socios fundadores son profesionales experimentados con un amplio conocimiento del mercado bursátil de la República Dominicana, especializados en la administración de fondos de inversión inmobiliaria, formado por un equipo estable con visión de largo plazo y compromiso permanente.

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



El conjunto de empresas que forma el grupo económico al que pertenece Excel es el siguiente:



Excel estará sujeta en su actuación, al cumplimiento de las disposiciones que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores o el Consejo Nacional de Valores, según corresponda, mediante normas de carácter general.

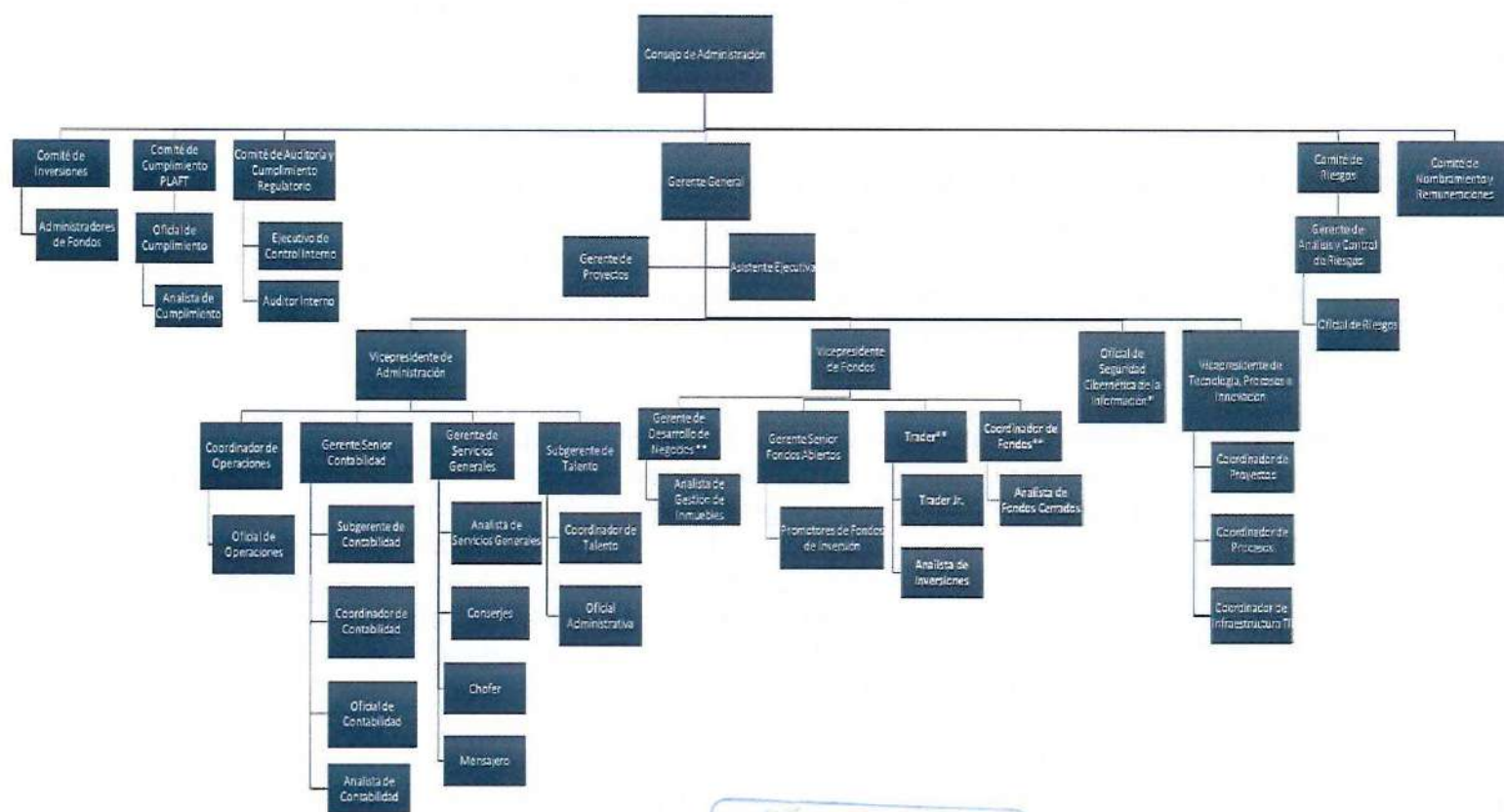
El Fondo es el primer fondo de inversión administrado por Excel.

Los Estados Financieros de Excel se encontrarán a disposición del público en su domicilio, ubicado en la avenida Tiradentes No. 32, Piso 24, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana, Teléfono: (809)262-4000, al igual que en su página web www.excel.com.do.

6.2. Estructura Administrativa Interna.

Excel tiene como función principal la administración de fondos de inversión como patrimonios separados del propio patrimonio de la empresa, acogidos en todo momento a las disposiciones establecidas por las autoridades del Mercado de Valores de la República Dominicana.

La estructura organizacional de Excel está basada en el siguiente organigrama:



6.3. Composición del Consejo de Administración.

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

El Consejo de Administración de Excel está conformado por las siguientes personas:

Nombre	Posición	Fecha de ingreso a Excel
Efialto J. Castillo Pou	Presidente	Septiembre 18, 2015
Banahí Tavárez Olmos	Vicepresidente-Tesorera	Abril 25, 2011
Dafne Lirio de Contín	Secretaria	Julio 22, 2004
Loraine Cruz Acosta	Miembro	Noviembre 27, 2014
Antonio Musa Biaggi	Miembro	Septiembre 9, 2024

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

Efialto J. Castillo Pou: Maestría en Administración de Empresas, Escuela de Negocios Darden, Universidad de Virginia, y Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU). Posee una amplia experiencia en las áreas de finanzas corporativas, administrativa y financiera, al igual que un amplio conocimiento del mercado de valores dominicano. Su vasta experiencia profesional incluye instituciones nacionales e internacionales.

Banahí Tavárez Olmos: Postgrado en Dirección Financiera de Barna-Eada, Postgrado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Postgrado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Vasta experiencia en el área de Finanzas corporativas, así como también en Banca Múltiple y Mercado Bursátil, especializándose en el área de Proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano. Funge también como miembro del Comité de Inversiones de la empresa.

Dafne Lirio de Contín: Maestría en Asesoría de Inversiones en Universidad Autónoma de Barcelona, España y Licenciatura en Contabilidad y Auditoría de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Amplia experiencia en el sector bancario y financiero dominicano, contando con una gran experiencia en empresas multinacionales en el área de la Banca y la Auditoría.



Loraine Cruz Acosta: Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y económica, habiendo manejado las áreas de Operaciones, Recursos Humanos y Tesorería de empresas multinacionales. Amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano. Funge también como miembro del Comité de Inversiones de varios fondos gestionados por la empresa.

Antonio Musa Biaggi: Licenciado en Finanzas Corporativas por la Universidad de Hartford, Connecticut, y cuenta con estudios especializados en fideicomisos, desarrollo directivo y gobierno corporativo. Cuenta con más de 20 años de experiencia en finanzas corporativas, tesorería, control interno, gestión humana, tecnología, gestión de riesgos, mercadeo y gestión comercial, en sectores como telecomunicaciones, educación y salud.

El Consejo de Administración tiene las funciones establecidas en la Ley de Sociedades Comerciales y en los Estatutos Sociales de Excel, siendo el órgano de dirección encargado de aprobar las estrategias que la sociedad debe adoptar para obtener el mejor resultado en interés de los accionistas y de los Aportantes de los Fondos que ésta administre y del resto de grupos de interés vinculados.

6.4. Principales Ejecutivos.

Vicepresidente de Administración: Efialto José Castillo Pou: Maestría en Administración de Empresas, Escuela de Negocios Darden, Universidad de Virginia, y Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU). Posee una amplia experiencia en las áreas de finanzas corporativas, administrativa y financiera, al igual que un amplio conocimiento del mercado de valores dominicano. Su vasta experiencia profesional incluye instituciones nacionales e internacionales.

Vicepresidente de Fondos: Alan Pimentel. Ingeniero Industrial de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) con doble maestría en Mercados Financieros y Alta Gestión Financiera en el IAE Bordeaux. Con una trayectoria de casi una década en Citibank, donde se desempeñó como Gerente General de Citi Inversiones de Títulos y Valores, S.A., liderando la estrategia institucional y la gestión integral de riesgos de un intermediario regulado del mercado de valores dominicano, así como Vicepresidente de Banca Institucional para República Dominicana, Puerto Rico y Haití, consolidando experiencia bajo estándares globales de gestión de riesgos, cumplimiento y gobierno corporativo. Se distingue por rigor técnico, integridad profesional y compromiso con la estabilidad y transparencia del sistema financiero.

Vicepresidente de Tecnología, Procesos e Innovación: Miriam Linda Noyola: Master en Gestión de Calidad y Procesos de la Universidad Politécnica de Cataluña, Ingeniero Industrial del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC), actualmente cursando el Chief Innovation Officer en la Universidad de MIT, Boston, Estados Unidos. Profesional



orientada al desarrollo e implementación de propuestas estratégicas en los ámbitos de productividad, eficiencia e Innovación. Cuenta con más de 18 años de experiencia liderando equipos multidisciplinarios en las áreas de Proyectos, Operaciones, Servicio al Cliente y Tecnología, impulsando procesos de optimización y cumplimiento de objetivos organizacionales.

Ejecutivo de Control Interno: José Manuel Núñez De La Rosa, Licenciado en Administración de Empresas con un Máster en Gestión de Riesgos y Tesorería. Ha participado en diversos diplomados y talleres en materia de administración de riesgos, inversiones, mercado bursátil, prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo, sistema de pensiones y continuidad de negocios. Cuenta con más de diez (10) años de experiencia en las áreas de operaciones, riesgo y control interno. Labora en Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión desde julio 2022.

Administradora de Fondos: Teresa Estela González Pérez. Más de ocho (8) años de experiencia en varias de las más importantes instituciones financieras del mercado dominicano, desempeñándose en roles de Mesa de Dinero, Negocios Institucionales y Banca Privada. Teresa es Licenciada en Administración de Empresas y cuenta con un Máster en Gestión de Riesgos y Tesorería, ambos de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). En el transcurso de su carrera se ha especializado en gestión de inversiones, asesoría financiera y manejo de liquidez. También es Administradora de los Fondos de Inversión Abiertos Liquidez Excel, Liquidez Excel-Dólares, Dinámico Excel, Dinámico Excel-Dólares y de los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliarios Excel I, II, IV y del Velora, los fondos cerrados Desarrollo Excel I y Desarrollo Turístico Excel I. La señora Teresa González posee la certificación en administración de portafolios y fondos de inversión expedida por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) en fecha 29 de junio del año 2023

Directora de Negocios Inmobiliarios: Melania Josellin Cruz Acosta, Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), Post-Grado en Finanzas Corporativas en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Maestría en Comercio Internacional en Université de Provence (Francia), Diplomado en Introducción al Mercado de Capitales en la Universidad Iberoamericana (UNIBE), además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, comercio internacional, finanzas y mercado de capitales en el país y en extranjero. Amplia experiencia administrativa y financiera en el área de finanzas corporativas, en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores.

Gerente Senior de Fondos Abiertos: Priscilla Comas. Licenciada en Administración de Empresas con concentración en Finanzas y Maestría en Banca y Mercado de Valores, ambas cursadas en el Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Posee además un *International Business Degree* de Tompkins Cortland Community College. Cuenta con una trayectoria de diez (10) años de experiencia en el mercado de valores dominicano, donde ha ocupado posiciones en los departamentos de Negocios, Tesorería y Gestión de Fondos, con enfoque en el manejo activo de portafolios y optimización de rendimientos bajo criterios



de riesgo y liquidez. Asimismo, ha participado en procesos de estructuración de emisiones de oferta pública tanto de renta fija como de renta variable.

Gerente Senior de Contabilidad: Noelia Pérez Disla. Licenciada en Contabilidad de la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). Cuenta con una Maestría en Administración Financiera de la Universidad Acción por la Educación y Cultura (UNAPEC), un MBA y Maestría en Finanzas y Mercados Financieros en la Escuela Europea de Dirección y Empresas (EUDE). Egresada del programa Alto Potencial Directivo (PAP) impartido por Barna Management School. Ha realizado diversas especializaciones en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), contabilidad estratégica y tributación impositiva de la Rep. Dom. Cuenta con más de 13 años de experiencia en contabilidad de mercado de valores y auditoría financiera externa.

Gerente de Análisis y Control de Riesgos: Gema González Pérez, Licenciada en Administración de Empresas, Associate Degree International Business, Especialista en Calculo Actuarial, Certified ISO 31000 Lead Risk Manager. Ha participado en diversos diplomados y talleres en materia de gestión de riesgos, mercado financiero, mercado bursátil, prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo y continuidad de negocios. Cuenta con más de seis (6) años de experiencia en el área de riesgo y control interno. Labora en Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión desde noviembre 2023.

Oficial de Cumplimiento: Rafael de Jesús Liria Lugo. Licenciado en Derecho de la Universidad Iberoamericana (Unibe). Actualmente cursando una maestría en Compliance y Gestión de Riesgo en las Organizaciones en Aden University. Más de 7 años de experiencia en el sector financiero ocupando posiciones en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y participado en Diplomados y Talleres en materia de PLAFT. Labora en Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión desde abril del 2022

6.5. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales en contra o a favor de la Sociedad Administradora.

Hasta la fecha de modificación del presente documento, Excel no se encuentra en ningún proceso judicial, administrativo o arbitral en contra o a favor que impacte significativamente su posición los resultados del proceso de suscripción de cuotas y el Fondo en general.



ANEXOS

- I. Informes de Calificación de Riesgo del Fondo y de la Sociedad Administradora de Fondos, ambos de fecha 2 de febrero del 2026



25.Jul.2025 2.Feb. 2026

Calificación AA-af AA-af

* Detalle de calificaciones en Anexo

FUNDAMENTOS

La calificación asignada a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (SVAF-001) se sustenta en sus resultados, el alto nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados, además de sus completos manuales y políticas internas. La calificación incorpora el respaldo de su grupo controlador, que cuenta con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. Como contrapartida, considera el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

La calificación "AA-af" indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

En noviembre de 2004, Excel fue la primera administradora acreditada para funcionar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. Excel Group, propietario de la Administradora, posee una amplia gama de servicios financieros, a través de sus subsidiarias Excel Puesto de Bolsa y Excel Consulting, entre otras. Los socios del grupo son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del sector financiero dominicano.

El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la Administradora. Excel cuenta con manuales en donde detallan explícitamente las funciones y procedimientos para la toma de decisiones y construcción de portafolios. Estos manuales han sido actualizados recientemente, además han fortalecido sus estructuras de acuerdo con sus nuevos negocios y las nuevas exigencias regulatorias.

La toma de decisiones de inversión es realizada por el Consejo de Administración y los Comités de Inversiones, según lo estipulado en sus manuales y reglamentos internos de cada fondo gestionado. En los Comité de Inversiones se identifican y analizan las oportunidades de inversión y se recomiendan y aprueban las estrategias y lineamientos para la toma de decisiones en la formación de carteras, además del seguimiento de los portafolios de inversiones. El proceso es diferenciado según el tipo de activos bajo administración. La valorización de las inversiones se realiza de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana (SIMV) y el Manual de Políticas, Procedimiento y Control Interno respectivo.

La Administradora cuenta con diversos manuales de funcionamiento, operación y manejo de riesgos, entre los cuales destacan: Manual de Organización y Funciones, Gobierno Corporativo, Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno que se subdivide por materias, 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 y Manual de Políticas y Gestión de Riesgos. Durante 2025 la Administradora actualizó algunos de sus manuales y evidenció algunos cambios internos, entre los que destacan cambios en la composición de sus Comités de Inversiones y la designación de un Vicepresidente de Fondos.

Con relación a riesgos relacionados con factores ESG, 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.

Al cierre de noviembre de 2025, Excel gestionaba diez fondos de inversión por un monto total de RD\$31.376 millones, (49,5% de crecimiento con relación al cierre de noviembre de 2024). Pese a lo anterior, su participación de mercado ha tenido una baja en los

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

últimos años producto del fuerte crecimiento de la industria, pasando de 10,0% al cierre de 2022 a 7,1% en noviembre de 2025.

Al cierre de noviembre de 2025, la Administradora evidenció un alza en sus ingresos de un 77,0% respecto al mismo cierre de 2024, situándose en RD\$670 millones, explicada principalmente por el crecimiento en el volumen de comisiones por administración, dado el mayor tamaño de activos gestionados. Por otra parte, los gastos subieron un 80,8%, situándose en RD\$385 millones, siendo los sueldos y compensaciones al personal los de mayor relevancia. En ambas partidas de ingresos y gastos se registran movimientos de inversiones financieras, que en términos netos alcanzaron un resultado cercano a los RD\$47 millones. Con todo, Excel obtuvo una utilidad de RD\$287 millones, un 67,5% superior a la obtenida a noviembre de 2024. Adicionalmente, en julio de 2025 se anunció un aumento del capital social autorizado de RD\$100 millones a RD\$250 millones, de los cuales ya se incorporaron RD\$75 millones.

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. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitieron la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el periodo enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

Para los próximos meses, la evolución de las tasas y del tipo de cambio estará marcada por la conducción de la política monetaria tanto a nivel local como global, según la trayectoria de la inflación y de la actividad económica, la evolución de déficits fiscales, rol independiente de la Reserva Federal, eventuales correcciones en los mercados financieros, persistencia de tensiones geopolíticas y comerciales, entre otros factores. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN**FORTALEZAS**

- Alto nivel de estructura para la gestión y control de los recursos manejados.
- Completos manuales que detallan políticas y procedimientos en cuanto a operaciones y gestión de riesgos.
- Grupo controlador que cuenta con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana.

RIESGOS

- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.

	11-May-23	24-Ene-24	25-Jul-24	29-Ene-25	25-Jul-25	2-Feb-26
Calificación	AA-af	AA-af	AA-af	AA-af	AA-af	AA-af

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos

	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2024	Nov-25
Efectivo y Equivalente	27.272	1.714	30.823	50.880
Inversiones	171.452	178.795	234.348	460.254
Otros Activos	30.081	85.260	87.329	135.640
Total Activos	228.805	265.769	352.500	646.774
Pasivos Financieros	-	36.155	31.599	26.427
Otros Pasivos	37.423	33.853	36.798	49.455
Total Pasivos	37.423	70.008	68.397	75.882
Patrimonio	191.382	195.761	284.103	570.892
Ingresos	232.591	253.909	383.909	669.724
Gastos	137.795	153.830	226.919	385.132
Utilidad (pérdida) Neta	70.333	74.379	156.990	287.265
Endeudamiento Global*	19,6%	35,8%	24,1%	13,3%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	18,5%	11,1%	4,6%
Cobertura Operacional**	163,2%	157,4%	186,8%	203,9%
Utilidad sobre Ingresos	30,2%	29,3%	41,1%	42,9%
Comisiones sobre activos***	1,6%	1,4%	1,8%	1,9%

Fuente: Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFH auditados al cierre de diciembre 2022, 2023 y 2024 y EEFH Interinos al cierre de noviembre 2025.

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Ingresos por comisiones sobre gastos operacionales.

*** Comisiones de administración sobre activos promedio del año anterior y del actual

— NOMENCLATURA

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

— CATEGORÍAS DE RIESGO:

- AAAaf: Administradora con el más alto estándar de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- AAaf: Administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- Aaf: Administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- BBBaf: Administradora con un satisfactorio nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- BBaf: Administradora con estructuras y políticas débiles para la administración de fondos.
- Baf: Administradora con estructuras y políticas muy débiles para la administración de fondos.
- Caf: Administradora sin estructuras y políticas para la administración de fondos o que éstas sean consideradas de muy baja calidad.

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Nicolás Barra – Analista principal

La opinión de las Sociedades Clasificadoras 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 Clasificadora 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 Clasificadora 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.

25.Jul.2025 2.Feb.2026

Cuotas A+fa A+fa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Activos administrados (MUS\$)	80.855	82.997	84.912
Patrimonio (MUS\$)	80.144	82.433	84.365
Valor Nominal Cuota (US\$)	120,3	124,9	128,7
Rentabilidad Acumulada Cuota*	7,5%	7,3%	6,3%
Dividendo por Cuota (US\$)**	4,0	4,0	3,9
N° de Cuotas (miles)	500,0	500,0	500,0

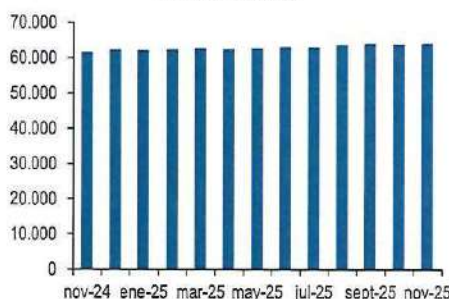
Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2023 y 2024 y EEFF internos al cierre de noviembre de 2025.

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

**Acumulados pagados hasta noviembre de 2025.

EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

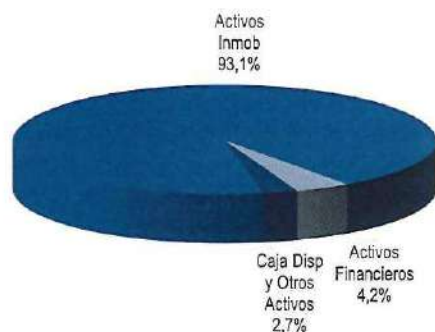
Miles de dólares



Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2025



Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora.

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

FUNDAMENTOS

La calificación "A+fa" asignada a las cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (SIVFIC-008) se sustenta en una cartera madura con alta proporción de activos inmobiliarios, alta capacidad de flujos, una nula vacancia en inmuebles y un mayor índice ajustado que segmento comparable. Asimismo, incorpora la gestión de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, control y seguimiento, perteneciendo a un grupo con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. En contrapartida, la calificación incorpora el riesgo inherente al negocio inmobiliario, el mercado de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I invierte sus recursos en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo. El Fondo es gestionado por Excel Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S.A., la cual mantiene una calificación "AA-af" otorgada por Feller Rate.

El Fondo inició sus operaciones en marzo de 2016. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de US\$64,4 millones, equivalente a cerca de un 9,1% del total de fondos inmobiliarios en dólares. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado una tendencia levemente al alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 4,3%, lo que fue explicado por revalorización de activos, que mitigó la caída por distribución de dividendos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es moderada.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 93,1% del total de activos y se componía de siete propiedades diferentes, localizadas en distintas zonas. La desocupación global de la cartera se mantiene en un nivel nulo, en tanto que los tres mayores inquilinos del Fondo representan cerca del 69,9% de sus ingresos, presentando una baja diversificación de inquilinos. No obstante, la cartera mantiene una amplia diversificación por inmueble. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una moderada diversificación.

En diciembre del 2025, la administradora realizó la venta del inmueble que está ubicado en la Avenida John F. Kennedy, el cual corresponde a un edificio corporativo de 5 pisos más edificio de parqueos. Según lo señalado en el hecho relevante de esta venta, la transacción se ha realizado a precios de mercado y tuvo las aprobaciones correspondientes. El valor de esta venta representó cerca del 37% de la cartera inmobiliaria del Fondo. Por su parte, la cartera remanente mantiene un perfil de riesgo similar, no afectando significativamente sus indicadores operacionales globales.

— GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una alta generación de flujos, permitiéndole entregar dividendos periódicos. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles. Durante el año 2024 el Fondo repartió dividendos de US\$4,0 por cuota y en 2025 ha repartido US\$3,9 por cuota adicionales.

— ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 0,8% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 10% de su portafolio de inversiones, en un plazo máximo de 48 horas por necesidades de liquidez o a un 30% del patrimonio del Fondo, si es parte de su estrategia.

— DESEMPEÑO DEL FONDO

Entre noviembre de 2022 y noviembre de 2025, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 24,5%, lo que corresponde a un retorno de 7,6% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio similar al segmento y una menor volatilidad, lo que se tradujo en un índice ajustado por riesgo mejor.

— VENCIMIENTO EN EL LARGO PLAZO

El Fondo tiene término establecido para marzo de 2026. Sin embargo, mediante hecho relevante, la Administradora anunció en septiembre de 2025 que, en asamblea general de aportantes extraordinaria, se aprobó la intención de fusión del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (fondo absorbido) y el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V (fondo absorbente). La aprobación final de esta operación aún se encuentra en tramites regulatorios.

— OTROS FACTORES

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. No obstante, durante el segundo semestre de 2025 el escenario internacional ha exhibido un desempeño más favorable y una mayor resiliencia en relación con proyecciones previas. Adicionalmente, se observan condiciones financieras menos restrictivas, que permitió la reducción de la tasa de referencia de la Reserva Federal (FED) en 75 pbs durante el año.

En el escenario local, la economía dominicana registró un menor dinamismo en relación con periodos previos, acumulando un crecimiento de 2,1% en el período enero-noviembre, producto de una mayor incertidumbre en el entorno global, condiciones comerciales más restrictivas con Estados Unidos e impactos climáticos sobre operaciones productivas y comerciales durante el último trimestre, afectando también a la inflación general como a la inflación subyacente, que se situaron en 4,81% y 4,75% respectivamente. Por su parte, el BCRD disminuyó 50pbs la Tasa de Política Monetaria bajo un contexto de condiciones financieras internacionales menos restrictivas, una inflación situándose dentro del rango meta y una desaceleración de la demanda interna. Por su parte, el tipo de cambio continúa evidenciando una volatilidad por sobre su promedio histórico reciente, observándose una importante depreciación del dólar durante abril producto de la coyuntura internacional, condicionada por una mayor incertidumbre financiera y geopolítica, impactando la rentabilidad de algunos fondos en la industria.

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

Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan a las tasas, los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN**FORTALEZAS**

- Cartera madura.
- Alta proporción actual de activos inmobiliarios.
- Alta generación de flujos.
- Nula vacancia en inmuebles.
- Mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables.
- Administradora con alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

RIESGOS

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

	27-Jul-23	24-Ene-24	25-Jul-24	29-Ene-25	25-Jul-25	2-Feb-26
Cuotas	A+fa	A+fa	A+fa	A+fa	A+fa	A+fa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles dólares

	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Efectivo y Equivalente	741	893	1.924	812
Inversiones	61.088	59.060	59.931	63.149
Otros Activos	281	903	1.143	950
Total Activos	62.109	60.855	62.997	64.912
Pasivos Financieros	2.848	-	-	-
Otros Pasivos	1.368	711	564	547
Total Pasivos	4.215	711	564	547
Patrimonio	57.894	60.144	62.433	64.365
Ingresos	5.415	5.675	5.840	5.277
Gastos	1.394	1.424	1.551	1.395
Utilidad (pérdida) Neta	3.869	4.250	4.289	3.882
Endeudamiento Global*	7,3%	1,2%	0,9%	0,8%
Endeudamiento Financiero*	4,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	98,4%	97,0%	95,1%	97,3%
Utilidad sobre Inversiones**	6,4%	7,1%	7,2%	6,9%
Utilidad sobre Ingresos	71,5%	74,9%	73,4%	73,6%

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora, EEFF auditados al cierre de diciembre 2022, 2023 y 2024, y EEFF internos al cierre de noviembre 2025.

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

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

NOMENCLATURA

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

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

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

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

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- 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 aporte 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.