

25.Jul.2025 2.Feb. 2026

Cuotas	BBBfa	BBBfa
--------	-------	-------

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

#### INDICADORES FINANCIEROS

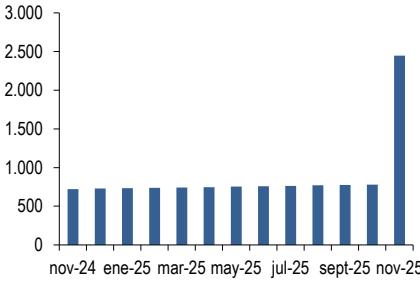
	Dic-23	Dic-24	Nov-25
Activos administrados (MMRD\$)	665	730	2.460
Patrimonio (MM RD\$)	664	729	2.449
Valor Cuota (RD\$)	1.165,14	1.278,15	1.384,56
Rentabilidad acumulada*	9,89%	9,70%	8,32%
Nº de Cuotas	570.000	570.000	1.768.464

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

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

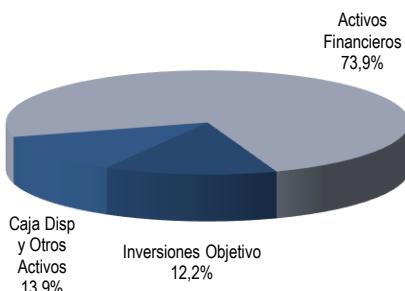
#### EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Millones de pesos



#### COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2025



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

## FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I (SIVFIC-057) responde a una cartera en proceso de formación, con un mejor índice ajustado por riesgo y que es manejado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para el control y seguimiento, perteneciendo a un grupo con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. En contrapartida, la calificación considera la aún baja proporción de activos objetivo, la baja diversificación actual, la larga duración del Fondo, el traspaso de límites reglamentarios, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

### CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo tiene como objetivo la inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), que tengan como fin el desarrollo de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado. Las Entidades Objeto de Inversión (EOI) en las que invierta el Fondo deberán estar domiciliadas en la República Dominicana, y se pueden desarrollar en cualquier sector de la economía que no sea el financiero. 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 2022. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de RD\$2.449 millones, equivalente a cerca de un 1,7% del total de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. En los últimos doce meses, el Fondo ha presentado un alza, lo que se reflejó en un crecimiento de su patrimonio en 238,8%, lo que fue explicado por colocaciones. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

### CARTERA DE INVERSIONES

El Fondo mantiene una cartera en etapa de formación, con una baja proporción actual de activos objetivo. Al cierre de noviembre de 2025, el activo del Fondo estuvo compuesto por Cuotas de Fondos (57,6%), Instrumentos de Renta Fija (16,3%), Inversiones Objetivo (12,2%), en tanto que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (13,9%). Dentro de las Inversiones Objetivo del Fondo, mantuvo tres activos de desarrollo inmobiliario. Por otra parte, un 98,5% de la cartera correspondía a pesos dominicanos, presentando una acotada exposición al tipo de cambio.

Al mismo cierre contable, la cartera actual mantenía una baja diversificación global. Las tres mayores posiciones representaron un 100% de sus Inversiones Objetivo.

### BAJA LIQUIDEZ

El tipo de orientación del Fondo implica una baja liquidez de sus inversiones, ya que éstas no tienen un mercado secundario desarrollado. La liquidez de la cartera del Fondo está dada por el porcentaje de activos que se encuentren en caja y bancos, y los instrumentos de renta fija con vencimiento menor a un año.

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

**— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO**

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 0,5% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas.

**— DESEMPEÑO DEL FONDO**

Entre noviembre de 2022 y noviembre de 2025, la rentabilidad acumulada del Fondo alcanzó un 31,2%, lo que corresponde a un retorno de 9,5% en términos anualizados. Se observa una rentabilidad promedio inferior al segmento, aunque con una menor volatilidad, alcanzando un índice ajustado por riesgo mejor.

**— VENCIMIENTO DEL FONDO**

El Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I tiene duración de 15 años a partir de la fecha de la emisión del primer tramo del programa, esto corresponde a marzo de 2037. El plazo del Fondo es consistente con el objetivo de inversión y con la estrategia de inversión.

**— 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 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 períodos 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

- Administradora con alto nivel de estructuras, políticas y procedimientos para la gestión de fondos, con equipos con experiencia para la gestión de fondos, control y seguimiento.

## RIESGOS

- Cartera en proceso de formación.
- Larga duración del Fondo, consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	27-Jul-23	24-Ene-24	25-Jul-24	29-Ene-25	25-Jul-25	2-Feb-26
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa	BBBfa
<b>RESUMEN FINANCIERO</b>						
Cifras en miles de pesos						
	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Nov-25		
Efectivo y Equivalente	8.007	1.383	2.470	1.784.261		
Inversiones	603.288	654.689	690.215	343.546		
Otros Activos	-	9.427	37.707	332.524		
Total Activos	611.295	665.498	730.392	2.460.331		
Pasivos Financieros	-	-	-	-		
Otros Pasivos	6.931	1.371	1.844	11.788		
Total Pasivos	6.931	1.371	1.844	11.788		
Patrimonio	604.364	664.127	728.547	2.448.543		
Ingresos	46.668	71.785	74.061	107.847		
Gastos	6.069	12.021	9.641	27.850		
Utilidad (pérdida) Neta	40.599	59.764	64.420	79.998		
Endeudamiento Global*	1,1%	0,2%	0,3%	0,5%		
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Inversiones sobre activos	98,7%	98,4%	94,5%	14,0%		
Utilidad sobre Inversiones**	6,7%	9,5%	9,6%	16,9%		
Utilidad sobre Ingresos	87,0%	83,3%	87,0%	74,2%		

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

\* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

\*\* Utilidad final anualizada 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 aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la Sociedad Calificadora de Riesgo la verificación de la autenticidad de la misma. Las calificaciones otorgadas por Feller Rate son de su responsabilidad en cuanto a la metodología y criterios aplicados, y expresan su opinión independiente sobre la capacidad de las sociedades para administrar riesgos. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.*