

2.Feb. 2026

Cuotas BBBfa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Nov-25

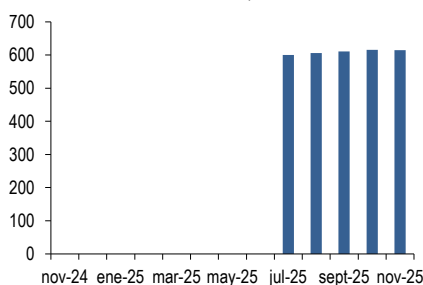
Activos administrados (MMRD\$)	674
Patrimonio (MMRD\$)	615
Valor Nominal Cuota (RD\$)	1.024,44
Rentabilidad Acumulada Cuota*	2,44%
Dividendo por Cuota (RD\$)	-
N° de Cuotas	600.000

Información financiera elaborada por Feller Rate Sociedad Clasificadora de Riesgo SRL en base a información provista por la Administradora. EEFF interinos al cierre de noviembre de 2025.

*Rentabilidad acumulada (no anualizada) a la fecha de cierre de los EEFF con relación al inicio del Fondo de julio de 2025.

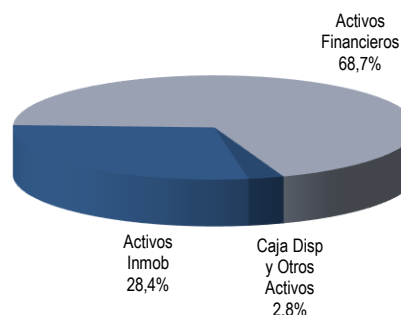
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

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 (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV (SIVFIC-087) responde a una cartera en etapa en formación, con una baja proporción actual de activos inmobiliarios y un nulo nivel de vacancia actual. También considera que es gestionado por una administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, la calificación se sustenta en la baja diversificación actual, en la exposición al negocio inmobiliario, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

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

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los bienes inmuebles, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, pudiendo invertir en activos inmobiliarios de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas. 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 julio de 2025. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de RD\$615 millones, equivalente a cerca de un 4,1% del total de fondos inmobiliarios en pesos. Por otra parte, se considera que su concentración por aportantes es alta.

En diciembre de 2025, la Asamblea General de Aportantes del Fondo aprobó un cambio al Reglamento Interno, entre los cuales destaca el cambio de nombre del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Velora II. Este nuevo Reglamento Interno se hará efectivo una vez que la SIMV emita la resolución aprobatoria respectiva.

— CARTERA DE INVERSIONES

Al mismo cierre contable, la cartera inmobiliaria representaba cerca de un 28,4% del total de activos y se componía de varios locales de un centro comercial. La ocupación global de la cartera se mantiene en 100%, en tanto que su principal inquilino representa cerca del 92% de sus ingresos. Con todo, la cartera inmobiliaria del Fondo presenta una baja diversificación.

En diciembre de 2025, la Administradora anunció la compra de cuatro inmuebles, con una superficie total de 858,85m2, ubicados en la provincia de Santiago.

La cartera del Fondo aún está en proceso de formación. En julio de 2025 el Fondo inició su fase operativa, a contar de la cual tiene 3 años para formar su cartera de acuerdo con su Reglamento Interno, plazo que puede ser prorrogado previa aprobación de la SIMV.

— GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

Producto de los alquileres de los bienes inmuebles, el Fondo tiene una buena generación de flujos. Además, la liquidez se incrementa por los intereses generados por las inversiones en instrumentos financieros y cuentas disponibles.

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 9,6% del patrimonio y correspondían a distintas cuentas operativas. El reglamento vigente del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 30% del patrimonio. Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán otorgarse como garantías por los préstamos incurridos.

— DESEMPEÑO DEL FONDO

Según la metodología de Feller Rate, el Fondo debe tener 36 meses de funcionamiento para medir la rentabilidad de manera concluyente. No obstante, la rentabilidad acumulada desde el inicio de operaciones hasta el cierre de noviembre de 2025 alcanzó un 2,4%, que en términos anualizados corresponde a un 6,0%.

— VENCIMIENTO EN EL LARGO PLAZO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de emisión. El plazo del Fondo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación. El Fondo puede liquidarse anticipadamente por diferentes causas señaladas en su reglamento interno.

— 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 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

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

RIESGOS

- Cartera en etapa de formación.
- Baja proporción actual de activos inmobiliarios.
- Bajo nivel de diversificación actual.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.
- Volatilidad tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	2-Feb-26
Cuotas	BBBfa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos

	Nov-25
Efectivo y Equivalente	13.565
Inversiones	654.737
Otros Activos	5.619
Total Activos	673.921
Pasivos Financieros	
Otros Pasivos	59.255
Total Pasivos	59.255
Patrimonio	614.666
Ingresos	25.860
Gastos	11.194
Utilidad (pérdida) Neta	14.666
Endeudamiento Global*	9,6%
Endeudamiento Financiero*	0,0%
Inversiones sobre activos	97,2%
Utilidad sobre Inversiones**	2,4%
Utilidad sobre Ingresos	56,7%

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

- AAfa: 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.