

2.Feb. 2026

Cuotas	BBBfa (N)
--------	-----------

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

## EMISIÓN DE CUOTAS

Emisión Total	US\$100.000.000
Programa de Emisiones	Emisión Única
Valor Nominal de la Cuota	US\$100

Vencimiento del Fondo	15 años a partir de la fecha de emisión del Primer Tramo de la Emisión Única
-----------------------	--

Fuente: Información elaborada por Feller Rate en base al borrador del reglamento interno del Fondo proporcionado por la Administradora.

\* Emisión única, pudiendo aumentar el patrimonio del Fondo haciendo ampliaciones con cargo al programa de emisiones

## FUNDAMENTOS

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V (SIVFIC-094) responde a 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. Adicionalmente, se espera que tenga una buena capacidad de generación de flujos. En contrapartida, la calificación se sustenta en la baja diversificación esperada, en la exposición al negocio inmobiliario, el moderado nivel de endeudamiento permitido, 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 contempla una emisión total de US\$100 millones, equivalentes a un millón de cuotas, con un valor nominal inicial de US\$100 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

En diciembre de 2025, el Fondo finalizó la colocación del primer tramo de su programa de emisiones con la suscripción de cien cuotas de participación por un valor nominal de US\$10.000.

## — CARTERA DE INVERSIONES

El Fondo formará su cartera en el mediano plazo. El reglamento interno estipula un plazo de tres años para cumplir con los límites definidos, contados a partir de la fecha de inicio de la fase operativa, que se dará por iniciada a los 14 meses desde la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, o cuando el Fondo alcance un patrimonio igual o mayor a US\$10.000 y un aportante como mínimo.

Se espera que el Fondo cuente con una baja diversificación en el mediano plazo, ya que su reglamento interno le permitirá invertir hasta un 50% de su portafolio en un mismo bien inmueble.

## — GENERACIÓN DE FLUJOS Y LIQUIDEZ

La liquidez esperada de la cartera es buena, la cual estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Adicionalmente, podrá incrementarse con los intereses generados por sus inversiones financieras.

## — NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El reglamento del Fondo contempla la posibilidad de endeudarse como parte de la estrategia y funcionamiento por hasta un 30% del patrimonio. La moneda para la contratación de endeudamiento del Fondo podrá ser en pesos dominicanos o dólares estadounidenses, y de largo plazo, siempre que el plazo de los financiamientos no

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

exceda el vencimiento del Fondo. Los bienes inmuebles que constituyen el patrimonio del Fondo podrán ser objeto de garantías por los préstamos incurridos.

#### — VENCIMIENTO EN EL LARGO PLAZO

El Fondo tiene un plazo de vigencia de 15 años, a partir de la fecha de emisión del primer tramo de la emisión única del programa de emisiones. El plazo es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, incorporar nuevos contratos, capturar posibles ganancias por apreciación de los inmuebles y preparar de manera correcta su liquidación.

#### — 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	-
Inversiones	-
Otros Activos	-
Total Activos	-
Pasivos Financieros	-
Otros Pasivos	-
Total Pasivos	-
Patrimonio	-
Ingresos	-
Gastos	-
Utilidad (pérdida) Neta	-
Endeudamiento Global*	-
Endeudamiento Financiero*	-
Inversiones sobre activos	-
Utilidad sobre Inversiones**	-
Utilidad sobre Ingresos	-

El Fondo comenzó su colocación en diciembre de 2025, por lo que al corte contable no contaba con EEFF interinos.

\* 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 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.