

25.Jul.2025 2.Feb. 2026

Cuotas BBBfa (N) BBBfa (N)

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

Nov-25

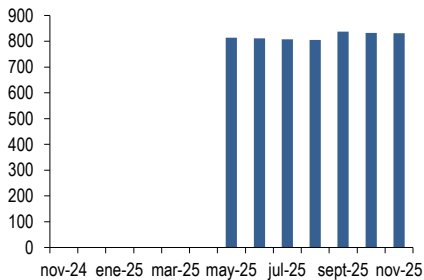
Activos administrados (MMRD\$)	1.305
Patrimonio (MM RD\$)	830
Valor Cuota (RD\$)	1.021,49
Rentabilidad acumulada*	2,15%
N° de Cuotas	813.000

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 2025.

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

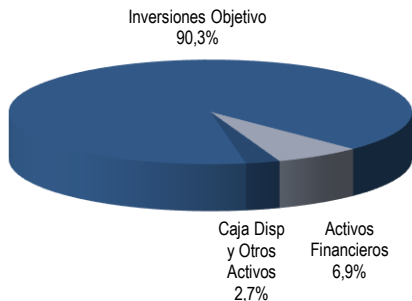
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

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 Desarrollo Turístico Excel I (SIVFIC-082) responde a una cartera en etapa de formación, pero con una alta proporción actual de activos objetivo. Considera también que es gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para el control y seguimiento, perteneciendo a un grupo con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. En contrapartida, la calificación se sustenta en una baja diversificación actual de activos, una baja liquidez, la larga duración del Fondo, una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana y la volatilidad de tasas de mercado que puede impactar el valor de los activos.

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

— CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo tiene como objetivo invertir al menos el 60% del portafolio de inversión en valores representativos de deuda y/o valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores (RMV), que tengan como fin el desarrollo de proyectos, sociedades, entidades con o sin fines de lucro, infraestructuras, consorcios o fideicomisos, que se encuentren domiciliadas en República Dominicana y que formen parte del sector público o privado que apoyen directa o indirectamente el desarrollo turístico del país, dentro de los sectores económicos detallados en su reglamento interno. 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 mayo de 2025. Al cierre de noviembre de 2025 gestionó un patrimonio de RD\$830 millones, equivalente a cerca de un 0,6% del total de fondos de desarrollo de sociedades en pesos. 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 alta proporción actual de activos objetivo. Al cierre de noviembre de 2025, el activo del Fondo estuvo compuesto por Inversiones Objetivo (90,3%), Instrumentos de Renta Fija (5,7%), Cuotas de Fondos (1,2%), en tanto que el porcentaje restante correspondía a caja y otros activos (2,7%). Dentro de las Inversiones Objetivo del Fondo, mantuvo un activo inmueble. Por otra parte, un 100,0% de la cartera correspondía a pesos dominicanos, presentando una nula exposición al tipo de cambio.

Al mismo cierre contable, la cartera actual mantenía una baja diversificación global. La cartera del Fondo aún está en proceso de formación. En mayo 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.

En enero de 2026, el Fondo anunció mediante hecho relevante de la rescisión del contrato de compra de parte de los activos en cartera. Según lo señalado, esta rescisión se realizó conforme condiciones contractuales acordadas entre las partes, las cuales contemplaron una compensación económica en defensa de los intereses de los aportantes.

— 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

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

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.

— NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Fondo no ha presentado endeudamiento financiero. Al cierre de noviembre de 2025, sus pasivos totales representaban un 57,1% del patrimonio y correspondían a cuentas por pagar contingentes de sus últimas adquisiciones de activos.

— 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 2,1%, que en términos anualizados corresponde a un 3,7%.

— VENCIMIENTO DEL FONDO

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

— 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

- Fondo gestionado por Excel, administradora con un alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- Grupo controlador con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana.

RIESGOS

- Cartera en formación.
- Moderada diversificación esperada en el mediano plazo.
- Baja liquidez esperada.
- Larga duración del Fondo, consistente con el objetivo de inversión.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

	07-Abr-25	25-Jul-25	2-Feb-26
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa (N)

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en miles de pesos

	Nov-25
Efectivo y Equivalente	20
Inversiones	1.269.165
Otros Activos	35.597
Total Activos	1.304.782
Pasivos Financieros	-
Otros Pasivos	474.311
Total Pasivos	474.311
Patrimonio	830.471
Ingresos	43.901
Gastos	26.430
Utilidad (pérdida) Neta	17.471
Endeudamiento Global*	57,1%
Endeudamiento Financiero*	0,0%
Inversiones sobre activos	97,3%
Utilidad sobre Inversiones**	1,5%
Utilidad sobre Ingresos	39,8%

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 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:

- 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.