

Riesgo	27.Ene.2023	27.Jul.2023
Cuotas	BBBfa	BBB+fa

\* Detalle de calificaciones en Anexo.

### INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-21	Dic-22	May-23
Activos administrados (MUS\$)	116.042	143.914	147.125
Patrimonio (MUS\$)	105.977	141.385	144.953
Valor Nominal Cuota (US\$)	106,0	107,9	108,2
Rentabilidad Acumulada Cuota*	5,5%	5,6%	2,1%
Dividendo por Cuota (US\$)**	4,33	3,85	2,00
Nº de Cuotas (miles)	1.000	1.310	1.340

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora. EIFF auditados al cierre de diciembre 2021 y 2022 y EIFF interinos al cierre de mayo de 2023.

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

\*\*Acumulados pagados hasta mayo 2023.

## FUNDAMENTOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II invierte sus recursos en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

El alza en la calificación a "BBB+fa" responde al avance de su cartera inmobiliaria y al alza en la calificación asignada a la Administradora, que posee un alto nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la adecuada diversificación actual de activos inmobiliarios, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables. En contrapartida, se sustenta en su cartera en formación, la exposición al negocio inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tipo de cambio y tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

El Fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S.A. (Excel), primera administradora acreditada en el país, calificada en "AA-af" por Feller Rate. Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

El Fondo colocó sus tres primeros tramos durante el año 2019, cinco siguientes durante 2020, cuatro tramos en 2021, seis más en 2022 y una adicional en marzo del presente año, totalizando un 67% del programa actual de emisiones. A mayo de 2023 alcanzó un patrimonio neto de US\$145 millones, cerca de un 23,5% del total de fondos de similar orientación.

La cartera inmobiliaria del Fondo ha crecido significativamente, pero aún se encuentra en proceso de formación dado que su programa de emisiones aún no está concluido. Su cartera actual está formada por el Hotel Embassy Suites en Avenida Tiradentes, 11 pisos de la Torre Roberto Pastoriza, el Edificio MDJT 35, parte del piso 21 y el piso 27 del Condominio de la Torre Blue Mall, 7 locales comerciales en Bella Piazza, el Edificio Corporativo San Martin - Máximo Gomez, una porción del piso 14 del edificio Corporativo 2015, el Edificio Abraham Lincoln 1061, el Edificio Comercial Abraham Lincoln 1059, 11 locales de Plaza Sambil en Santo Domingo, el piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, el Edificio Corporativo Nuñez de Cáceres, los pisos 1 y 8 de Sarasota Center, 28 locales comerciales del Amstar Business Center en el Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, 3 locales comerciales en Occidental Mall en Santo Domingo y 3 locales comerciales en Plaza Silver Sun Gallery. La ocupación global alcanzaba un 95,8%. Con todo, el Fondo presenta una adecuada diversificación de su cartera inmobiliaria.

Con todo, al cierre de mayo de 2023, el Fondo mantenía un 86,6% de su activo en inversiones inmobiliarias. El porcentaje restante estaba alocado en cuotas de fondos de inversión (8,2%) y caja en cuentas disponibles y otros activos (4,8%). El Fondo ya se encuentra adecuado a su política de inversiones.

La liquidez de la cartera es buena, está dada por los flujos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Actualmente la cartera es altamente líquida dada la inversión en instrumentos financieros de corto plazo y caja disponible. Durante el año 2022 pagaron dividendos de US\$ 3,85 por cuota y durante el presente año han distribuido US\$2,0 por cuota adicionalmente.

Al cierre de mayo de 2023, sus pasivos alcanzaron un 1,5% del patrimonio, que correspondían a pagos pendientes por la colocación del Fondo y otras cuentas por pagar. El reglamento interno del Fondo permite un endeudamiento máximo de 30% del patrimonio neto.

Analista: Esteban Peñailillo  
esteban.penailillo@feller-rate.com

Entre mayo de 2020 y mayo de 2023, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 18,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,45%. Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo similar, pero con una menor volatilidad, lo que se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo.

FIC Inmobiliario Excel II tiene un plazo de vencimiento de 10 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar su liquidación. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que según determine la Asamblea de Aportantes este plazo pudiera ser modificado.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se ha traducido en una mayor inflación a nivel global, que ha sido combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de instrumentos financieros y tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante 2023 continuamos observando una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que continúa afectando el valor de los activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, se aprecia que la inflación comienza a ceder y ello ha permitido el comienzo de la desescalada de la tasa de política monetaria. La velocidad de ajuste estará determinada por la trayectoria que tenga la inflación en los próximos meses, así como la evolución del crecimiento económico del país, variables que continuaremos monitoreando.

## FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

### FORTALEZAS

- Adeuada diversificación actual de activos inmobiliarios.
- Mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables.
- Acotada vacancia de la cartera inmobiliaria actual.
- Administradora con alto nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.

### RIESGOS

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

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN

| Fondo orientado a la inversión en inmuebles destinados a la renta

## OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (FIC Inmobiliario Excel II) está orientado a la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento, en República Dominicana.

Según señala el reglamento interno, el objetivo 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 viviendas.

De manera de otorgarle liquidez al Fondo, se permite la inversión en valores de oferta pública, como depósitos a plazos o efectivo, con calificación de riesgo igual o superior a "BBB-".

El reglamento define como *benchmark* para comparar su desempeño la tasa Prime de Estados Unidos de América publicada para a ese mismo mes. La tasa Prime de los Estados Unidos de América se extrae mediante el promedio de la tasa prime de los diez bancos más grandes de ese país, y es realizado y publicado por el Wall Street Journal.

Entre otros límites relevantes, el reglamento interno del Fondo establece:

- Al menos el 60% del portafolio de inversión del Fondo deberá estar invertido en inmuebles objetivo de inversión. Entre los activos inmobiliarios, el Fondo deberá tener al menos 50% del portafolio en bienes inmuebles, pudiendo invertir los activos restantes en documentos que representen usufructo sobre bienes inmuebles y/o concesiones administrativas sobre bienes inmuebles.
- En el momento que el Fondo este totalmente colocado, ningún inquilino podrá concentrar más del 40% de los ingresos totales del Fondo.
- Hasta un 40% del portafolio puede estar invertido en depósitos de instituciones financieras
- Hasta un 35% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija (bonos y/o papeles comerciales)
- Hasta un 20% del portafolio puede estar invertido en valores de renta fija emitidos por fideicomisos o cuotas de participación de Fondos Abiertos o Cerrados.
- No pueden adquirir, alquilar, usufructuar, utilizar o explotar los inmuebles del Fondo miembros del Consejo de Administración, ejecutivos, empleados o relacionados a SAFI Excel.
- La sociedad administradora podrá efectuar reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles del Fondo, siempre y cuando el costo acumulado de los últimos 12 meses no exceda el 25% del valor del inmueble ni el 25% del valor del activo del fondo.
- El Fondo debe mantener una reserva de liquidez de entre un 0,025% hasta un 5% del patrimonio neto del Fondo.
- El Fondo puede endeudarse hasta por el 30% del patrimonio del Fondo.
- En el caso de los valores de oferta pública, la concentración máxima en un emisor será de hasta un 20% de los activos del fondo, exceptuando emisiones del Ministerio de Hacienda de República Dominicana y de organismos multilaterales de los cuales República Dominicana sea miembro.

## EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

En miles de dólares

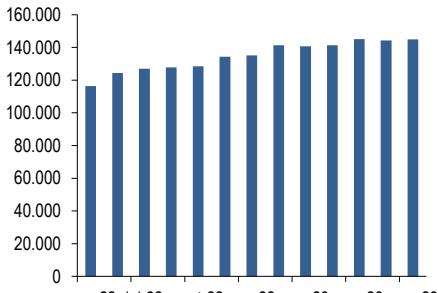


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora

## EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

Fondo con cartera en formación

## EVOLUCIÓN DE SU PATRIMONIO

Durante 2021 el Fondo realizó modificaciones a su reglamento interno, extendiendo el plazo de adecuación a la política de inversiones y redujo el porcentaje mínimo a invertir en bienes inmuebles hasta 60%. En diciembre de 2021 en asamblea extraordinaria de aportantes se acordó duplicar el tamaño del Fondo hasta US\$200 millones, además de modificar algunos límites e instrumentos financieros.

El Fondo colocó sus tres primeros tramos durante el año 2019, cinco siguientes durante 2020, cuatro tramos en 2021, seis más en 2022 y una adicional en marzo del presente año, totalizando un 67% del programa actual de emisiones.

A mayo de 2023 alcanzó un patrimonio neto de US\$145 millones, cerca de un 23,5% del total de fondos de similar orientación.

Según lo señalado por los auditores externos, los estados financieros del Fondo al cierre del año 2022 representan razonablemente la situación financiera de este. En relación con el cierre del año 2021, sus activos crecieron un 24% producto de colocaciones de nuestros tramos de cuotas y revalorizaciones de activos. Por su parte, los pasivos alcanzaron US\$2,5 millones y correspondían fundamentalmente a pasivos operacionales. El beneficio neto del periodo fue de US\$7,1 millones, que representa un alza de 53% con relación al año 2021, y se explicó fundamentalmente por mayores ingresos por arrendamientos, dado el crecimiento de cartera, y revalorización de activos. No obstante, se observó un incremento de gastos en comisiones de administración y reparaciones y mantenimientos.

## CARTERA EN PROCESO DE FORMACIÓN

La cartera del FIC Inmobiliario Excel II se encuentra en proceso de formación, las inversiones inmobiliarias actuales se detallan a continuación:

- Hotel Embassy Suites de 18.147 mt<sup>2</sup> de construcción. Ubicado en el Complejo Hotelero Silver Sun Gallery, en la Av. Tiradentes esquinas Av. Gustavo Mejía Ricart y Calle Fantino Falco, sector Piantini. Este activo se encuentra alquilado a la compañía que opera el hotel
- Once pisos de la Torre Roberto Pastoriza, alquilado a varias filiales del Grupo Reservas con una ocupación de 100%.
- Edificio MDJT 35, ubicado en la Calle Manuel de Jesús Troncoso 35 esquina Max Henríquez Ureña, sector Piantini. Comprende 2.136 mt<sup>2</sup> y 6 niveles. Se encuentra ocupado en su totalidad por Laboratorio LAM.
- Torre Blue Mall, comprende una parte del piso 21 del condominio y el piso 27, con una superficie total de 1.647 mt<sup>2</sup>. Los inquilinos en esta torre son Samsung Electronics Latinoamérica, Banco Sabadell, Constructora Luma, Gerencia Integral de Proyectos GIP, Grupo PVF, SRL y Premier Partners International y Business of Aptos RD. Mantiene una ocupación de 100%
- Bella Piazza, localizado en la Ave. Sarasota 77, Bella Vista. Comprende 7 locales comerciales por un total de 1.114 mt<sup>2</sup>. Sus inquilinos son Jet Pack, Orgánica, Bona, Only Natural, Chili's, The Crime. Mantiene una ocupación de 100%.

- Propiedad San Martín, corresponde a un edificio corporativo de 3.758 mt<sup>2</sup>, ubicado en la Avenida San Martín con frente tambien a la Av. Máximo Gómez. Sus inquilinos son Transperfect Dominican Republic, SRL y Materiales Industriales, SAS. Mantiene una ocupación de 75%.
- Porción del piso 14 del edificio Corporativo 2015, correspondiente a 452 mt<sup>2</sup> de área neta alquilable, 16 parqueos y 2 lockers. Es alquilado a Roig Agro Cacao, S.A.
- Edificio Av. Abraham Lincoln 1061 de 550 mt<sup>2</sup> de construcción y 1.150 mt<sup>2</sup> de terreno. Actualmente es alquilado a Cole S.R.L.
- Edificio Av. Abraham Lincoln 1059, comprende 1.763 mt<sup>2</sup> de construcción y 1.384 mt<sup>2</sup> de terreno de local comercial. Su inquilino es Mezzati Home Decor.
- Once locales de Plaza Sambil en Santo Domingo, por un total de 2.664 mt<sup>2</sup> de construcción. Estos locales son alquilados a Altice, Claro Dominicana, Edeeste, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos, Vimenca y Bravo S.A. Mantienen una ocupación de 100%.
- Piso 13 de la torre de oficinas Corporativo NC, que tiene 321 mt<sup>2</sup> de construcción y 10 parqueos. Actualmente se mantiene vacante.
- Edificio de oficinas Núñez Cáceres, con una superficie de 2.123 mt<sup>2</sup>. Es alquilado en su totalidad a Thoughtfocus, SRL.
- Amstar Business Center, corresponde a 28 locales con una extensión de 3.048 mt<sup>2</sup> de construcción y 22.873 mt<sup>2</sup> de terreno. Está localizado en la Av Barceló, Kilometro 2 1/2, Distrito Municipal Turístico Verón-Punta Cana, Provincia de la Altagracia. Está alquilado a Amstar DMC, G.S.O. Global Services Offshoring, Grupo Simde CV, Guzmán García e Hijos, Asesoría & Consultoría, SRL y la Embajada de Canadá. Mantiene una ocupación de 90%.
- Pisos 1 y 8 de la torre de oficinas del Edificio Sarasota Center correspondiente a 792 m<sup>2</sup> de área neta alquilable. Estas oficinas son alquiladas a AFP Atlántico, Banco Atlántico de Ahorro y Crédito y General de Seguros, S.A. Mantiene una ocupación de 100%.
- Occidental Mall, comprende 3 locales por un total de 508 mt<sup>2</sup> de construcción ubicado en Av. Prolongación 27 de Febrero. Está alquilado a Laboratorio Amadita y Papa John's. Mantiene una ocupación de 82%.
- Plaza Silver Sun Gallery, correspondiente a 3 locales comerciales por 3.463 mt<sup>2</sup>. Está ubicado en Av. Tiradentes, esquina Av. Gustavo Mejía Ricart, sector Naco. Sus inquilinos son Banco Múltiple BHD, S. A., Fiduciaria BHD, S. A. y Salud Bucal. Mantiene una ocupación de 81%.

Con todo, al cierre de mayo de 2023, el Fondo mantenía un 86,6% de su activo en inversiones inmobiliarias. El porcentaje restante estaba alocado en cuotas de fondos de inversión (8,2%) y caja en cuentas disponibles y otros activos (4,8%). El Fondo ya se encuentra adecuado a su política de inversiones.

## ADECUADA DIVERSIFICACIÓN DE CARTERA

La cartera inmobiliaria del Fondo ha crecido significativamente, pero aún se encuentra en proceso de formación, dado que su programa de emisiones aún no está concluido. No obstante, al cierre de mayo de 2023 la parte inmobiliaria mostró una diversificación adecuada. El principal inquilino representa cerca del 24% de los ingresos, en tanto que los 3 mayores inquilinos representaban cerca de un 35% de los ingresos por alquileres. No existe limitación definida respecto de la industria en la cual se desempeñen los

**ACTIVOS POR TIPO DE INSTRUMENTO**

A mayo de 2023

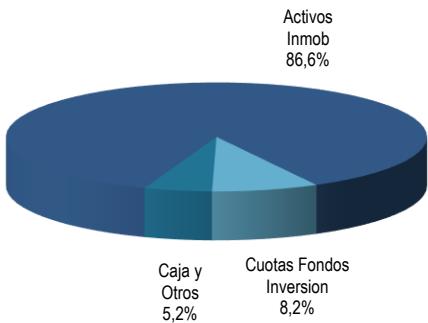


Gráfico elaborado por Feller Rate en base a información provista voluntariamente por la Administradora

arrendatarios y la locación geográfica de los bienes del Fondo. Sin embargo, para la ubicación de los inmuebles se consideró el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona y las oportunidades de plusvalía que se pudieran generar en el largo plazo. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un plazo remanente estimado promedio de 3,3 años. La vacancia de la cartera actual se considera acotada, con una ocupación global de 95,8%. Con todo, la diversificación por inquilino se considera moderada.

Por otra parte, del punto de vista geográfico la diversificación se considera amplia, con todos sus activos ubicados en distintas zonas.

Complementando ambos criterios, se considera que la cartera de activos mantiene una diversificación adecuada.

## BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

La liquidez de la cartera es buena, está dada por los flujos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles.

El Fondo realiza pagos trimestrales de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose hasta 15 días después del término de cada trimestre. No obstante, el reglamento interno señala que el Comité de Inversiones es quien tiene la potestad de decidir por la distribución de dividendos. En caso de que el Comité no decida distribuir la totalidad de los beneficios líquidos, deberá informarlo como un hecho relevante. Durante el año 2022 pagaron dividendos de US\$ 3,85 por cuota y durante el presente año han distribuido US\$2,0 por cuota adicionalmente.

Adicionalmente, la liquidez podrá incrementarse con los intereses generados en las inversiones en valores de oferta pública.

Al cierre de mayo de 2023, sus pasivos alcanzaron un 1,5% del patrimonio, que correspondían a pagos pendientes por la colocación del Fondo y otras cuentas por pagar. El reglamento interno del Fondo permite un endeudamiento máximo de 30% del patrimonio neto. No obstante, el Fondo no podrá contratar préstamos con tasas de interés superiores al 2% anual sobre la tasa preferencial para créditos en dólares de los Estados Unidos de América de los bancos múltiples del mercado local.

## MEJOR INDICE AJUSTADO QUE SEGMENTO COMPARABLE

Entre mayo de 2020 y mayo de 2023, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 18,3%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 5,45%. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 23% (no anualizada). Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo similar, pero con una menor volatilidad, lo que se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo.

En el año 2022 las tasaciones de los bienes inmuebles aumentaron en promedio un 3,7% con relación al año 2021, alcanzando un valor de US\$82,1 millones, que sumados a los activos adquiridos durante ese año totalizan un valor de cartera inmobiliaria de US\$114,8 millones.

## VENCIMIENTO EN EL LARGO PLAZO

FIC Inmobiliario Excel II tiene un plazo de vencimiento de 10 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera y preparar su liquidación. No obstante, según la normativa actual es posible incrementar el plazo de los fondos, por lo que según determine la Asamblea de Aportantes este plazo pudiera ser modificado.

## ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

**La Administradora posee un alto nivel de estructuras para la gestión y control de los recursos manejados**

La estructura organizacional de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (Excel) está formada en base a una eficiente y sólida gestión de fondos de inversión. Su estructura está determinada en su Manual de Organización y Funciones, el cual establece los siguientes organismos:

El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la empresa. Dentro de sus principales funciones se encuentra aprobar la estructuración de fondos de inversión y sus correspondientes documentos constitutivos, establecer los planes estratégicos y de operación de la Administradora y designar a los integrantes de los Comités de Inversiones y Comités de Apoyo, así como también gerentes y administradores de los fondos. Aprobar manuales y políticas internas, analizar los Estados Financieros trimestrales intermedios y aprobar los Estados Financieros auditados que se remitan al regulador. Debe controlar y solucionar conflictos potenciales de interés entre los principales ejecutivos, miembros del consejo de administración y accionistas. Además de todas las responsabilidades que señala la ley.

Los Comités de Inversiones de cada fondo son los responsables de evaluar y recomendar las decisiones de inversión de los recursos del fondo a los Administradores de los Fondos, aprobando lineamientos y políticas para la toma de decisiones de inversión bajo sus tres lineamientos principales: Autonomía, Independencia y Separación. Los comités están integrados por un número impar de personas no menor a tres y se diferencia según el tipo de activos bajo administración.

El Comité de Riesgo se encarga de evaluar y revisar continuamente la exposición de la Administradora y de sus fondos a los riesgos de mercado, liquidez, crédito, contraparte, operativos, etc. Propone los limitantes a estos riesgos y posibles cambios a los manuales y políticas internas. Informa sobre las medidas correctivas implementadas para mitigar estos riesgos. El Comité está integrado por tres personas, quienes deben ser un miembro independiente del Consejo de Administración que no tenga vinculación con Excel, un miembro independiente del Consejo de Administración que no tenga funciones dentro de la empresa y el Gerente del Área de Análisis y Control de Riesgos.

El Comité de Auditoría Interna evalúa y supervisa el proceso de elaboración de estados financieros y además se encarga de su revisión, así como también del cumplimiento del proceso de aprobación. También evalúa la suficiencia y validez de los sistemas de control interno implementados que involucran las transacciones relevantes de la entidad, y el cumplimiento del marco legal y normativo vigente aplicable a la entidad. Adicionalmente deben realizar auditorías periódicas bajo el programa de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, de las cuales deben preparar los informes respectivos con los resultados de las

inspecciones y las recomendaciones correspondientes al Consejo de Administración. Sus miembros son designados por el Consejo de Administración.

El Comité de Cumplimiento revisa los procedimientos, normas y controles implementados con relación a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. También diseña e implementa las políticas y procedimientos para la prestación de servicios a personas políticamente expuestas. El Comité de Cumplimiento está integrado por el Gerente General, un miembro del Consejo de Administración que no ocupe cargos ejecutivos dentro de la sociedad, y el Gerente de Operaciones y/o Negocios. El Oficial de Cumplimiento asiste a las reuniones del comité, en calidad de secretario, con voz, pero sin voto.

La Gerencia General es la encargada de la representación administrativa de la empresa y de la planificación, organización y dirección de la Administradora, basada en los lineamientos del Consejo de Administración. Además, debe asegurar que el desarrollo de programas y planes que dirijan las actividades y el uso de los recursos, se lleven a cabo conforme la estrategia, políticas, procedimientos y normas establecidas, garantizando el cumplimiento de manera eficiente de los acuerdos y resoluciones que adopte la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración. Adicionalmente, debe asegurar la existencia y utilización de políticas, procedimientos, metodologías y sistemas, que permitan medir y gestionar los riesgos cuantificables y controlar los no cuantificables, así como la estructuración de planes de contingencia y de continuidad del negocio, con el fin minimizar las pérdidas en caso de una interrupción severa de las actividades de la entidad.

La Gerencia Senior de Finanzas Corporativas es la encargada de planificar, estructurar y dirigir los procesos de conformación de los fondos de inversión y sus portafolios de inversión. Debe optimizar el retorno y minimizar los riesgos de los Portafolios de los fondos de inversión.

El Oficial de Cumplimiento se encarga del programa de prevención y control del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, según las disposiciones indicadas en la normativa imperante. Entre sus tareas está elaborar un plan operativo anual en base a las normas, promover el conocimiento y cumplimiento de la legislación actual, analizar reportes de actividades sospechosas y elaborar reportes sobre éstas para remitir a al regulador.

Excel cuenta con un Ejecutivo de Control Interno, quien es el responsable de la correcta y adecuada aplicación del Manual de Procedimientos y Control Interno. Asimismo, existen auditorías internas que velan por el cumplimiento de los controles internos, revisar y controlar las leyes, reglamentos internos de los fondos y otras normas regulatorias. El Manual de Procedimientos y Control interno fue actualizado recientemente, y detalla explícitamente las políticas de control interno y las responsabilidades de cada cargo para el cumplimiento de éstas. Adicionalmente el Ejecutivo de Control Interno debe comunicar oportunamente al Consejo de Administración acerca del resultado de su supervisión, y a la Superintendencia del Mercado de Valores de cualquier hecho relevante que detecte y pueda perjudicar a los aportantes.

Dentro de las principales funciones del Auditor Interno destaca la elaboración, desarrollo y ejecución del plan anual de trabajo de seguimiento, evaluación y control del programa de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva. Además, debe establecer políticas y procedimientos para guiar la actividad de la auditoría interna e informar periódicamente al Consejo de Administración sobre el cumplimiento del plan anual de auditoría interna. Adicionalmente debe evaluar el cumplimiento de los procedimientos y políticas para la identificación de, al menos, los riesgos de crédito, legal, liquidez, mercado, operativo y

reputación, así como también del cumplimiento del marco legal y normativo vigente aplicable a la entidad. Dentro de sus responsabilidades también está considerada la revisión de los estados financieros anuales auditados, el informe del auditor externo y la carta de gerencia.

El Área de Negocios está compuesta por los Administradores de Fondos, quienes se encargan de ejecutar las actividades de inversión de los fondos, cumpliendo con lo determinado en los Comités de Inversiones, los reglamentos internos y las normas vigentes y el analista de inversiones, quien se encarga de asistir al Administrador del Fondo en sus gestiones de manejo de portafolios. El Promotor de Fondos de Inversión, quien realiza las actividades dirigidas a dar a conocer e informar sobre el funcionamiento y las cualidades de un fondo de inversión, fomentando la participación en estos, es externalizado a Excel Puesto de Bolsa, entidad relacionada y autorizada regulatoriamente a operar como Promotor de los Fondos de Inversión.

El Área de Operaciones está compuesta por el Director de Operaciones, quien administra los recursos de la empresa y se encarga de la correcta ejecución de las operaciones técnicas, administrativas, contables, económicas y financieras. A su cargo están el Contador, encargado de la elaboración de documentos contables y estados financieros, el Encargado de Operaciones, quien planifica, programa y ejecuta las estrategias necesarias para el funcionamiento de la Administradora, el Gerente de Gestión Humana encargado de planificar, coordinar, dirigir y ejecutar las actividades relacionadas con los subsistemas de reclutamiento y selección de personal, capacitación y entrenamiento, desarrollo organizacional y clima laboral y finalmente el Coordinador de Mercadeo encargado de la ejecución de los planes estratégicos y tácticos de mercadeo, comunicación institucional y responsabilidad social corporativa para fortalecer la imagen de las empresas y la penetración de los productos en el mercado. Esta área también contiene a una Recepcionista, Mensajero, Conserje y Chofer quienes apoyan la gestión administrativa de la SAFI.

El Área de Análisis y Control de Riesgos es el área encargada de realizar análisis y control de los riesgos de mercado, liquidez, crediticio, contraparte, operacionales entre otros. Tiene la función de controlar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Manual de Políticas y Gestión de Riesgos. También debe calcular las posiciones y valorizarlas a valor de mercado, define qué fuentes de información se deben utilizar para la valorización y en la gestión de riesgos, además de medir los riesgos de mercado, liquidez, crédito y contraparte, de acuerdo con las metodologías aprobadas, y controlar el cumplimiento de los límites establecidos. Analiza las solicitudes de excesos de límites, así como las pérdidas potenciales que opera por medio del análisis de escenarios y pruebas de estrés que podría sufrir la entidad ante una situación de crisis en los mercados.

Excel cuenta con un sistema de información contable y financiero para el manejo de los fondos y portafolios administrados.

A juicio de Feller Rate, la Administradora posee una buena estructura para la correcta gestión de recursos bajo administración, con profesionales experimentados en la industria financiera de República Dominicana. Durante 2022, se efectuaron cambios en los puestos de Director de Gestión de Portafolios, Gerente Senior de Mercadeo, Director de Operaciones y Ejecutivo de Control Interno. Además, se modificó la composición del Consejo de Administración y de los Comités de Inversión de los Fondos Abiertos Liquidez Excel y Liquidez Excel-Dólares.

## FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

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.

## POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DE INVERSIONES Y CONSTRUCCIÓN DE PORTAFOLIOS

Excel, en su Manual de Procedimientos y Control Interno y en los reglamentos internos de cada fondo, detalla explícitamente las funciones y procedimientos para la toma de decisiones y construcción de portafolio, dividiendo los procesos entre los distintos tipos de activos que gestiona.

Dentro de los aspectos más importantes del proceso de inversión se señala:

- Excel únicamente invertirá los recursos de los fondos administrados en aquellos emisores, títulos y valores que cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en la normativa vigente aplicable, de manera particular, en cuanto a inversiones admisibles, condiciones, requisitos de calificación, límites (globales, de concentración por emisor, máximos de inversión por emisión, de concentración de propiedad accionaria y de inversión en vinculados). Igualmente, se sujetará a las reglas legales en cuanto a los sistemas de transacción y registro de las operaciones, así como de custodia de los valores, limitándose en cada momento a lo establecido en la Política de Inversión aprobada en el prospecto y reglamento interno de cada fondo.
- Para el análisis de activos financieros se obtendrá información de las variables de mercado, país, sector, emisor, estructura, plazos, clasificación de riesgo, covenants y colaterales, entre otros, de los instrumentos en los que se invirtió o se desea invertir. Asimismo, se analiza la situación del mercado y las características principales del portafolio, información que sirve para el procedimiento de inversión y para la elaboración de informes de indicadores técnicos, coyunturales.
- El Consejo de Administración tiene las funciones de definir y aprobar las políticas de la Administradora en materia de riesgo de mercado y riesgo de liquidez, aprobar la asignación estratégica de activos, velar por el cumplimiento de las políticas de inversión y aprobar el procedimiento a seguir en casos de incumplimiento o de conflictos de interés.
- Las operaciones son revisadas por el Comité de Inversiones. Este comité es responsable de definir los activos dentro del objetivo de inversión para cada tipo de fondo, establecer las condiciones que dichos instrumentos deben cumplir y analizar las situaciones relativas a posibles conflictos de interés. Asimismo, debe evaluar y hacer seguimiento de los portafolios de inversiones existentes.
- El Administrador de cada fondo es el responsable de ejecutar las decisiones acordadas y deberán participar obligatoriamente en los Comités de Inversiones sin derecho a voto.

Para cada tipo de fondo existen variables claves que se toman en cuenta para las decisiones de inversión.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la construcción de portafolios del Fondo gestionado.

## SISTEMAS DE CONTROL

Consistente con la normativa, la Administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación. La Administradora ha continuado fortaleciendo sus manuales, incorporando las mejores prácticas, sus cambios internos y la normativa vigente.

Dentro de los manuales a destacar se encuentran:

- Manual de Organización y Funciones
- Código de Gobierno Corporativo
- Manual de Políticas, Procedimientos y Control Interno
- 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
- Manual de Políticas y Gestión de Riesgos.

## VALORIZACIÓN DE INVERSIONES

La valorización de las inversiones de los fondos administrados es realizada de acuerdo con la normativa vigente entregada por la Superintendencia del Mercado de Valores de República Dominicana y está establecida en el reglamento interno de cada uno de los fondos.

Además, el Manual de Procedimiento y Control Interno detalla los procesos de valorización para los instrumentos financieros, los inmuebles y las cuotas de participación, en caso de no encontrarse normativa aplicable.

Los inmuebles han sido adquiridos a precios menores que los calculados por sus tasaciones correspondientes, cumpliendo con lo establecido en el reglamento interno de los Fondos inmobiliarios.

## RIESGO CONTRAPARTE OPERACIONAL

El agente colocador de las cuotas de sus Fondos Cerrados es Excel Puesto de Bolsa, relacionado al grupo controlador. Este Puesto de Bolsa también funge como Promotor Jurídico de las cuotas de fondos abiertos.

También cumple un rol relevante en la operación CEVALDOM, Depósito Centralizado De Valores, S.A., como agente de custodia, pago y administración del programa de emisiones.

Adicionalmente, Excel mantiene la custodia de las inversiones inmobiliarias nacionales en la empresa Jiménez Peña.

## POLÍTICAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

La Administradora posee un manual de Normas Internas de Conducta donde se detallan las actividades no permitidas a sus ejecutivos y empleados, incluyendo los miembros de Consejo de Administración o los que conformen algún otro comité, así como también a accionistas que individual o en conjunto con sus conyugues o parientes en primer grado

posean el 10% o más de la Administradora. Entre las prohibiciones que señala el manual se encuentran:

- Pactar o realizar operaciones sobre valores que se pueda tener información privilegiada.
- Comunicar la información privilegiada a terceros.
- Recomendar operaciones a un tercero de valores que se tenga información privilegiada.
- Utilizar información privilegiada para beneficio propio o de terceros, en detrimento o a favor del fondo de inversión
- Divulgar información relativa a las decisiones de inversión, incluyendo las discusiones internas, acuerdos o plazos de ejecución.

Asimismo, se estipula como regla general de conducta, que las personas que participan en la gestión de los fondos deben priorizar en todo momento los intereses de los clientes.

Para evitar el posible conflicto de interés, la Administradora establece los siguientes principios y códigos de conducta:

- Equidad: trato igualitario a los aportantes.
- Idoneidad: tener infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las operaciones de la Administradora, manteniendo una adecuada gestión de riesgos.
- Diligencia y transparencia: actuar con honestidad y diligencia en el interés de los aportantes.
- Prioridad de interés e imparcialidad: tener una actitud imparcial frente a los aportantes, priorizando siempre el interés de éstos.
- Objetividad y prudencia: actuar con profesionalismo y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información.
- Confidencialidad de la información: velar por la absoluta confidencialidad de la información privilegiada.
- Suministro de información a aportantes: entregar toda la información que se considere relevante para la toma de decisiones de inversión de manera veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna.

Con el objeto de evitar tener una inversión que pueda generar un conflicto, todos los miembros del Consejo de Administración, Comité de Inversiones y otros Comités de Apoyo, como todos los empleados, deberán reportar las inversiones personales que realicen en el mercado de valores dominicano, al iniciar su trabajo en Excel y cuando cambie la situación de sus inversiones.

Será el Ejecutivo de Control Interno quien deberá velar por el cumplimiento de las normas internas de conducta. Él puede solicitar la colaboración de cualquier persona de la Administradora para conocer su opinión, y de esta forma, el Comité de Riesgos pueda pronunciarse al respecto. Las decisiones del comité serán definitivas y obligatorias. Las violaciones a esta Norma serán objeto de sanciones.

En opinión de Feller Rate, el marco legal y las Normas Internas de la administradora, implican una adecuada guía y establece controles suficientes para evitar y manejar los eventuales conflictos de interés que pueden surgir respecto de la gestión de fondos.

## PROPIEDAD

Propietarios con amplia experiencia y conocimiento del sector financiero e inmobiliario.

Excel es propiedad de Excel Group Investments, LTD. Fue la primera administradora acreditada en el país para funcionar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, en noviembre de 2004.

Al cierre del año 2022, los ingresos por comisiones crecieron 54,5% en comparación al cierre de 2021, alcanzando RD\$221 millones, producto del aumento de los activos administrados. Por otra parte, sus gastos crecieron un 40,2% totalizando RD\$134 millones, esto por mayores gastos por sueldos, compensaciones, publicidad y otros servicios contratados. Así, alcanzó un resultado operacional de RD\$87,1 millones, 83,1% mayor a lo reportado en 2021. Por su parte, los ingresos financieros tuvieron un alza de 93,0%. Con todo, el beneficio final del periodo luego de impuestos fue de RD\$70,3 millones, en tanto que el año 2021 habían logrado RD\$37,8 millones.

De acuerdo con el nuevo Reglamento de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), que cambió el instrumento de medición de solvencia operacional para las SAFI, la administradora debió constituir una Garantía por Riesgo de Gestión, mediante prenda constituida sobre valores de renta fija con una calificación de riesgo grado de inversión y la suscripción de una póliza de seguros emitido por Seguros Reservas.

## GRUPO CONTROLADOR CON AMPLIA EXPERIENCIA EN LA INDUSTRIA FINANCIERA

Excel es propiedad de Excel Group, grupo importante a nivel nacional que cuenta con una amplia gama de servicios financieros para sus clientes en el mercado dominicano.

Dentro de sus filiales tiene a Excel Puesto de Bolsa, Excel Consulting y Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, entregando servicios de fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas y valores e inversiones.

Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

## IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DE FONDOS

Al cierre de mayo de 2023, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$15.132 millones (12,4% de crecimiento con relación al cierre de mayo de 2022). Por otra parte, su participación de mercado ha tenido un alza, pasando de 6,7% al cierre de 2020 a 9,5% al cierre de mayo de 2023. Actualmente la administradora mantiene 6 fondos operativos:

- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, orientado a la inversión en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo. Es calificado por Feller Rate en "A+fa". A mayo de 2023 alcanzó un patrimonio neto de US\$ 58 millones, representando un 9,5% del total de fondos cerrados de similar orientación, siendo el primer fondo inmobiliario que completó su programa de emisiones.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, orientado a la inversión en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo. Es calificado por Feller Rate en "BBB+fa". A mayo

de 2023 alcanzó un patrimonio neto de US\$ 145 millones, representando un 23,5% del total de fondos cerrados de similar orientación.

- Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel, orientado a la inversión en instrumentos de renta fija y variable, y certificado de depósitos, principalmente a corto y mediano plazo denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses, emitidos en el mercado local. Al cierre de mayo de 2023 mantenía un patrimonio de RD\$ 981 millones representando un 5,1% del segmento de fondos abiertos en pesos de similar orientación.
- Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel-Dólares, orientado a la inversión en instrumentos de renta fija y variable, denominados en dólares estadounidenses, ofertados por entidades de intermediación financiera reguladas. Al cierre de mayo de 2023 mantenía un patrimonio de US\$37 millones representando un 59,8% del segmento de fondos abiertos en dólares de similar orientación.
- Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I orientado a la inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, que tengan como fin el desarrollo de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado. Es calificado por Feller Rate en "BBBfa (N)". Al cierre de mayo de 2023 mantenía un patrimonio de RD\$ 629 millones representando un 1,8% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades denominados en pesos.
- Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel orientado a la inversión en valores de oferta pública de renta fija o de renta variable, depósitos en instituciones de intermediación financiera nacionales, tanto en pesos dominicanos y dólares estadounidenses, así como en valores de renta fija o valores de renta variable emitidos en el extranjero. Al cierre de mayo de 2023 mantenía un patrimonio de RD\$418 millones representando un 6,2% del total de fondos abiertos de similar orientación.

	Sep-21	Dic-21	Abr-22	Jul-22	27-Abr-23	27-Jul-23
Cuotas	BBBfa (N)	BBBfa (N)	BBBfa	BBBfa	BBBfa	BBB+fa

## 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:

- Esteban Peñailillo – 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.