

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL IV
FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO**

Tipo de Fondo:	Cerrado inmobiliario
Objetivo del Fondo:	<p>Generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los bienes inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo como mínimo un 60% del portafolio del Fondo en activos inmobiliarios de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas.</p> <p>En adición, podrá invertir en los demás activos establecidos en la Política de Inversión, sección 3.1 del Reglamento Interno del Fondo.</p>
Registro Nacional de Contribuyente:	1-33-30970-1
Número de inscripción en el RMV:	SIVFIC-087
Número de inscripción en la BVRD:	BV2502-CP0053
<p><i>El presente Folleto Informativo Resumido y el Reglamento Interno del Fondo deberán evaluarse de forma conjunta. Los mismos se encuentran a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores, en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.simv.gob.do), en el domicilio de Excel y en su página web (www.excel.com.do), donde podrán ser revisados y reproducidos.</i></p>	
Política de Inversión:	<p>El objetivo de la Política de Inversión del Fondo es principalmente adquirir inmuebles que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.</p> <p>La política de inversión del Fondo está diseñada para hacer inversiones de largo plazo.</p> <p>Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en lo adelante, "Excel"), perseguirá rentabilizar las inversiones del Fondo en todo momento. Sin embargo, por tratarse de un instrumento de renta variable, el Fondo puede presentar variaciones en el valor de la cuota, los rendimientos y beneficios, debido a que la valorización de mercado de los instrumentos y la cartera que comprenden el portafolio están en constante cambio. Por esta razón Excel no garantiza ningún beneficio mínimo o máximo.</p>
Inversionista al cual va dirigido el Fondo:	Público en general; inversionistas personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y eventualmente de las plusvalías que estos activos pudiesen



Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Folleto Informativo Resumido
2025-03-25 12:29
02-2025-000159-01



[Handwritten signatures and initials]

	llegar a tener, y por tanto, estén dispuestos a asumir los riesgos inherentes al mercado inmobiliario, tales como daños ocasionados a la propiedad, deterioro de los inmuebles, desocupación, incumplimiento por parte de los inquilinos y procesos legales de desahucio y de cobro judicial, entre otros.
Sociedad Administradora del Fondo:	Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. Registro (RMV) SVAF-001 RNC: 1-30-08800-4 Dirección: avenida Tiradentes No. 32, Piso 24, esq. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 262-4000.
Agente de Colocación:	Excel Puesto de Bolsa, S. A. Registro (RMV): SVPB-002 Registro BVRD: PB-008 RNC: 1-01-89257-9 Dirección: avenida Tiradentes No. 32, Piso 24, esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 262-4000
Organismo supervisor:	Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV) Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: 809-221-4433 www.simv.gob.do .
Auditores externos:	KPMG Dominicana, S. A. Registro (RMV): SVAE-001 RNC: 1-01-02591-3 Dirección: Av. Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500, Piantini, Santo Domingo Rep. Dom. Teléfono: (809) 566-9161
Administrador del Fondo:	Teresa Estela González Pérez.
Miembros del Comité de Inversiones:	Loraine Cruz Acosta , Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Ha cursado los programas Gobernar con Eficacia: Programa de Perfeccionamiento para miembros de Consejos y el de Alta Dirección Empresarial (PADE) ambos impartidos por Barna Management School Posee experiencia en el área financiera y económica, habiendo manejado las áreas de Operaciones, Recursos Humanos y Tesorería de empresas multinacionales. Amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano. La señora Loraine Cruz también forma parte del Consejo de Administración de Excel SAFI como consejera externa independiente, ocupando la posición de Miembro y pertenece a los Comités de Inversiones de los Fondos Inmobiliarios Excel I, Excel II y Excel III, de los Fondos Cerrados Desarrollo Excel I y Turístico Excel I y del Fondo Abierto Dinámico Excel desde el inicio de sus operaciones.





José Melizandro Quirós Araya: Maestría en Administración de Negocios, con énfasis en Banca y Finanzas, de National University - Universidad de Costa Rica. Licenciado en Economía de la Universidad de Costa Rica. Experiencia en los sectores bancario y financiero, con una trayectoria de más de veinticinco (25) años en el mercado bursátil costarricense. Su experiencia profesional incluye Jefe de Ingresos en Cuestamoras Urbanismo, Gerente de Fondos Inmobiliarios en INS Inversiones, Gerente General en Mutual Sociedad de Fondos de Inversión, Gerente General en Sociedad de Fondos de Inversión del Banco Popular, Gerente de Negocios de Puesto de Bolsa del Banco Popular, Gerente Financiero de Financiera Más por Menos, Gerente General de Serfin Sociedad de Fondos de Inversión, Gerente de Desarrollo y Proyectos Bursátiles en Reuben, Soto y Morera Puesto de Bolsa, Jefe de Pensiones Complementarias y Fondos de Inversión en Banco Federado, Supervisor de la Unidad de Servicios Técnicos de la Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito, Analista Financiero-Coordenador del proyecto de manejo integral de los fondos en Banco Hipotecario de la Vivienda. Actualmente el sr. Quiroz no posee vínculos con las personas relacionadas a Excel, sin embargo, es miembro de los Comités de Inversiones de los Fondos Inmobiliarios Excel I, Excel II y Excel III, de los Fondos Cerrados Desarrollo Excel I y Turístico Excel I y de los fondos Abiertos Liquidez Excel, Liquidez Excel-Dólares y Dinámico Excel.

Banahí Tavárez Olmos, Postgrado en Dirección Financiera de Barna-Eada, Postgrado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Postgrado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Es egresada del Programa de Alta Dirección de Empresa (PADE) impartido por Barna Management School. Cuenta con más de 25 años de experiencia en el área de Finanzas Corporativas, así como también en Banca Múltiple, Mercado Bursátil y administración de carteras, especializándose en el área de Proyectos, dentro de varias instituciones financieras del mercado dominicano. La señora Banahí Tavárez también forma parte del Consejo de Administración de Excel SAFI en calidad de consejera interna o ejecutiva, desempeñándose como Vicepresidente-Tesorera. En adición, es miembro del Comité de Inversiones de los Fondos Cerrados Inmobiliarios Excel I, Excel II y Excel III, de los Fondos Cerrados Desarrollo Excel I y Turístico Excel I y de

	<p>los Fondos Abiertos Liquidez Excel, Liquidez Excel-Dólares y Dinámico Excel que administra Excel desde sus aprobaciones hasta la fecha.</p> <p>Administrador del Fondo: Teresa Estela González Pérez: Posee más de ocho (8) años de experiencia en varias de las más importantes instituciones financieras del mercado dominicano, desempeñándose en roles de Mesa de Dinero, Negocios Institucionales y Banca Privada. Teresa es Licenciada en Administración de Empresas y cuenta con un Máster en Gestión de Riesgos y Tesorería, ambos de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). En el transcurso de su carrera se ha especializado en gestión de inversiones, asesoría financiera y manejo de liquidez. También es Administradora de los Fondos de Inversión Abiertos Liquidez Excel, Liquidez Excel-Dólares, Dinámico Excel y de los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliario Excel I, II, III, Desarrollo Excel I y Desarrollo Turístico Excel I. La señora Teresa González posee la certificación en administración de portafolios y fondos de inversión expedida por la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM) en fecha 29 de junio del año 2023.</p>
<p>Mecanismo centralizado de negociación donde se colocan las cuotas del fondo:</p>	<p>Bolsa de valores que administra la sociedad: Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD) Registro (RMV): SVBV-001 RNC: 1-01-87151-2 Dirección: Calle José Brea Peña No. 14, Edificio BVRD, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 567-6694</p>
<p>Fecha de emisión de las cuotas del Fondo:</p>	<p>A ser determinada en el Aviso de Colocación del primer tramo de la Emisión Única del Programa de Emisiones del Fondo.</p>
<p>Valor nominal de las cuotas:</p>	<p>DOP1,000.00 (mil pesos dominicanos).</p>
<p>Monto mínimo de inversión:</p>	<p>DOP100,000.00 (cien mil de pesos dominicanos) Este monto es aplicable exclusivamente para adquisición de cuotas en el mercado primario de valores durante el primer tramo que se emita de la Emisión Única. Para los tramos subsiguientes, el inversionista deberá adquirir al menos cien (100) cuotas de participación a su precio de colocación.</p>
<p>Indicador comparativo o Benchmark:</p>	<p>Tasa de Interés activa en moneda nacional preferencial para el sector hipotecario y/o desarrollo de la banca múltiple, según se detalla en la sección 2.7 del Reglamento Interno del Fondo.</p>
<p>Monto de la emisión única (valor nominal):</p>	<p>Hasta seis mil millones de pesos dominicanos (RD\$6,000,000,000.00), según se detalla en la sección 2 del Reglamento Interno del Fondo.</p>

Cantidad de cuotas de la emisión única:	Hasta seis millones de cuotas de participación (6,000,000), según se detalla en la sección 2 del Reglamento Interno del Fondo.
Fecha de vencimiento del Fondo:	Quince (15) años contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo de la emisión única del Programa de Emisiones del Fondo.
Mecanismo de formación de precios de las cuotas:	Para el mercado primario, será mediante negociación continua. Para el mercado secundario, será a través de la oferta y demanda del mercado secundario bursátil.
Representante de la Masa de Aportantes:	Sra. Roxanna Elizabeth Díaz Correo electrónico: excel.aportantes@gmail.com Teléfono: (809) 645-3344
Calificación de Riesgo a agosto 2024:	 BBBfa (N) otorgada por Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo SRL responde a que será 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 sin cartera para su evaluación. El informe de calificación de riesgo se encuentra anexo al presente Folleto Informativo Resumido.
Calificadora de Riesgo:	Feller Rate Calificadora de Riesgo, S. R. L. Registro (RMV): SVCR-002 RNC: 1-30-13185-6 Dirección: Calle Freddy Gatón Arce No.2, Arroyo Hondo, Sto. Dgo., Rep. Dom. Tel: (809) 566-8320 www.feller-rate.com.do
Gastos y comisiones del Fondo:	a. La comisión por administración pagadera a Excel SAFI. No obstante, Excel SAFI no cobrará comisión por desempeño al Fondo. b. Los servicios de calificación de riesgo del Fondo; c. Los gastos de auditorías externas del Fondo; d. Los honorarios del Representante de la Masa de Aportantes; e. Los honorarios por la valoración de los activos inmobiliarios del Fondo;

- f. Los gastos de organización, convocatoria y celebración de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Aportantes;
- g. Los honorarios y gastos legales en que se incurra para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan, en caso de ser necesarios;
- h. Publicaciones periódicas en medios de circulación nacional requeridos por las autoridades del mercado de valores.
- i. Gastos por comisión de colocación de las cuotas de participación en el mercado primario al intermediario de valores contratado, según se especifica en el Reglamento Interno.
- j. Los cargos por servicio del custodio de los títulos físicos que amparan la propiedad de los bienes inmuebles del Fondo;
- k. Los servicios a contratar con el Agente de Pago por la gestión del manejo y liquidación de los dividendos pagados por el Fondo;
- l. Costo de mantenimiento de la emisión en la BVRD;
- m. Gasto de inscripción sobre monto colocado, BVRD;
- n. Gasto por custodia de las inversiones financieras por parte del Depósito Centralizado de Valores.
- o. Honorarios de los miembros del Comité de Inversiones, en caso de que los mismos no sean empleados ni miembros del Consejo de Administración de Excel.
- p. Las comisiones bancarias incurridas en las cuentas del Fondo según sean cobradas por la institución financiera con la cual el Fondo abra sus cuentas operativas Tarifa por supervisión a la custodia de las inversiones del Fondo a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores, monto que será cargado por Cevaldom.
- q. Los gastos de estudios de mercado destinados a mejorar las decisiones del Comité de Inversión con referencia a la estrategia de inversión del Fondo, en caso de que los hubiere;
- r. Las pólizas de seguro para los inmuebles en los que invierta el Fondo;
- s. Los gastos operativos propios de la administración de inmuebles con fines de mantener los mismos en óptimas condiciones, incluyendo supervisiones técnicas a los inmuebles;
- t. Las reparaciones a los inmuebles del Fondo;
- u. Los gastos de interés por los financiamientos bancarios incurridos dentro de la política de endeudamiento;
- v. Tarifa por mantenimiento y supervisión del Fondo a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores.



	<ul style="list-style-type: none">w. Tarifa por supervisión de las negociaciones a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores, monto que será cargado por los mecanismos centralizados de negociación.x. Tarifa por supervisión de las negociaciones y operaciones en el sistema de Registro OTC;y. Tarifa por supervisión a la custodia de las inversiones del Fondo a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores, monto que será cargado por Cevaldom;z. Gastos por concepto de liquidación del Fondo pagadero a la entidad liquidadora;aa. Todo tipo de impuestos, aranceles, o gravámenes, requerido por las autoridades tributarias, si los hubiera.
<p>Gastos a ser asumidos por los aportantes:</p> 	<ul style="list-style-type: none">a) Transferencia de valores bajo la modalidad entrega libre de pago: RD\$5,000.00;b) Transferencia de valores entre cuentas de un mismo titular: RD\$300.00;c) Tarifa por mantenimiento y supervisión de las cuotas custodiadas: RD\$11.20 mensual por cada millón de pesos custodiado. Esta tarifa corresponde a la SIMV que es descontada por CEVALDOM al momento del pago de dividendos.d) Emisión de Certificado con Reserva de Prioridad: RD\$600.00; y,e) Certificaciones y constancias: RD\$300.00. Esta tarifa aplicará sólo en el caso en que los estados sean solicitados directamente en las oficinas de CEVALDOM. Los aportantes podrán acceder a los estados de cuenta a través de la página web de CEVALDOM en tiempo real y sin costo para el Aportante. <p>Los aportantes podrán acceder a los estados de cuenta a través de la página web de CEVALDOM en tiempo real y sin costo para el Aportante.</p> <p>Los gastos por concepto de transferencia de valores serán cargados por CEVALDOM y cobrados a través de su intermediario de valores. Los gastos detallados en los acápite b) y d) serán facturados y cobrados directamente por CEVALDOM al intermediario de valores que solicite a través del cual se solicite el servicio. CEVALDOM se reserva el derecho de revisar y cambiar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y conforme los procedimientos establecidos en la normativa vigente.</p>

	<p>Los gastos detallados en el acápite c) serán descontados por Cevaldom al momento del pago de los dividendos a cada aportante.</p> <p>Del mismo modo, podrán existir comisiones cobradas por los Intermediarios de Valores (Puestos de Bolsa) al momento de abrir una cuenta de corretaje y/o transar las cuotas en el mercado primario o secundario, cargos que serán asumidos por el inversionista/aportante de común acuerdo con el intermediario de valores.</p> <p>Ni el Fondo ni Excel son responsables de los cargos que puedan ser adicionados o incrementados por parte de CEVALDOM, la BVRD, la Superintendencia del Mercado de Valores o los Intermediarios de Valores con los cuales se realizan transacciones.</p>
<p>Régimen tributario aplicable al Fondo:</p> 	<ul style="list-style-type: none">• La transferencia de bienes o activos para la conformación del patrimonio del Fondo, es decir, durante los tres años seguidos a la primera emisión de cuotas, no está sujeta al Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).• El Fondo no estará sujeto al impuesto sobre transferencia inmobiliaria, durante un período de seis (6) años, contados a partir de la emisión del primer tramo de cuotas.• Las rentas obtenidas por el Fondo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta.• La restitución o devolución de bienes o activos que conforman el patrimonio autónomo, al momento de su extinción, no estará sujeta, según la naturaleza del bien o activo, al impuesto de ganancia de capital, impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), impuesto sobre transferencia inmobiliaria, impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias, siempre que sean transferidos a los beneficiarios del Fondo.• El régimen tributario especial establecido sólo alcanza al Fondo y no a terceros que contraten con este.• Los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios de los fondos (Aportantes), estarán sujetos al pago del ISR;• CEVALDOM, como agente de pago de los beneficios o dividendos del Fondo, retendrá e ingresará a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el 10% de los montos pagados o acreditados a los beneficiarios personas físicas y jurídicas de conformidad al artículo 308 del Código Tributario.

	<ul style="list-style-type: none"> • Las transferencias de valores que realicen los inversionistas mediante cheques o transferencias electrónicas para adquirir cuotas del Fondo, tanto para las inversiones a través de vehículos de inversión colectiva como las realizadas desde o hacia cuentas bancarias o de corretaje de un mismo titular, no están sujetas al pago de impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas. • El registro de los actos auténticos de constitución del Fondo, así como los actos auténticos mediante los cuales se hagan constar los valores de una emisión, estarán exentos de pagar las tasas que la ley prevea para el registro de contratos sin cuantía por ante las oficinas del Registro Civil que correspondan. • Las normas tributarias vigentes al momento de la redacción del presente Folleto Informativo Resumido son: <ul style="list-style-type: none"> ○ Código Tributario de la República Dominicana (Ley 11-92) ○ Ley del Mercado de Valores (No. 249-17) ○ Ley de fomento a la colocación y comercialización de valores de oferta pública en el Mercado de Valores de la República Dominicana (No. 163-21) <p><i>Las normas tributarias que afectan al Fondo o a sus aportantes son susceptibles de ser modificadas en el tiempo, por lo que se recomienda al aportante que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria, en razón de que ello puede influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.</i></p>
<p>Lugar donde se puede obtener información sobre el Fondo:</p>	<p>Los documentos del Fondo pueden ser consultados y reproducidos en la página de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.simv.gob.do), en el domicilio de Excel y en su página web (www.excel.com.do).</p>
<p>Lugar y mecanismo donde presentar reclamos:</p>	<p>Toda reclamación deberá realizarse por escrito en las oficinas de Excel, debiendo acompañarla con la documentación que sustenta la consulta o reclamo, según se detalla en la sección 10 del Reglamento Interno del Fondo. De igual manera, en caso de que Excel declare improcedente el reclamo presentado o no lo resuelve dentro del plazo establecido, el aportante podrá presentarlo a la Superintendencia del Mercado de Valores.</p>
<p>Otros fondos gestionados por Excel:</p>	<p>Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I SIVFIC-008, cuyo objetivo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles</p>

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 las viviendas. Patrimonio neto al 23 de marzo 2025 era de USD62,769,103.18.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II SIVFIC-039, cuyo objetivo 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 las viviendas. Patrimonio neto al 23 de marzo 2025 era de USD167,636,344.70.

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III SIVFIC-072, cuyo objetivo 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 las viviendas. Patrimonio neto al 23 de marzo 2025 era de DOP670,203,168.28.

Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel SIVFIC-037, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta en valores de renta fija, valores de renta variable, y certificados de depósitos, principalmente a corto y mediano plazo, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses. Patrimonio neto al 23 de marzo 2025 era de DOP2,133,522,451.51.

Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel-Dólares SIVFIC-036, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión líquida a través de un mecanismo que invierta en instrumentos financieros de renta fija y de renta variable y en depósitos de entidades de intermediación financiera nacionales reguladas por la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con el fin de proteger el capital de los aportantes. Patrimonio neto al 23 de marzo 2025 era de USD50,284,452.49.

Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I SIVFIC-057, cuyo objetivo es generar rendimientos y preservar y apreciar el

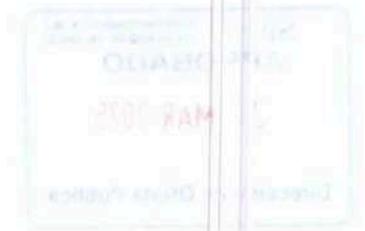


	<p>capital a mediano y largo plazo mediante la inversión en entidades domiciliadas en territorio nacional, cuya actividad principal se desarrolle en cualquier sector de la economía con excepción del financiero. Patrimonio neto al 23 de marzo 2025 era de DOP742,382,461.19.</p> <p>Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel SIVFIC-061, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta en valores de renta fija, valores de renta variable, y certificados de depósitos, principalmente a corto y mediano plazo, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses. Patrimonio neto al 23 de marzo 2025 era de DOP1,841,297,719.21.</p> <p>Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo Turístico Excel I SIVFIC-082, cuyo objetivo es invertir al menos el 60% del portafolio en valores representativos de deuda y/o valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, que tengan como fin el desarrollo de proyectos, sociedades, entidades con o sin fines de lucro, infraestructuras, consorcios o fideicomisos, que se encuentren domiciliados en la 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 la sección 3.4 de la política de diversificación del Reglamento Interno del Fondo. En adición, el Fondo podrá invertir hasta el 40% de su portafolio en otros activos financieros y activos inmobiliarios, según se detalla en la sección 3.4 de su Reglamento Interno. A la fecha de aprobación del presente Folleto Informativo, este Fondo no ha salido al mercado.</p>
<p>Fecha elaboración del Folleto Informativo Resumido:</p>	<p>24 de marzo, 2025.</p>

Las inversiones del Fondo se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre el reglamento interno del Fondo, así como de todas las normas que regulen la actividad, tomado en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable.

Se le advierte al inversionista de los riesgos que implica el invertir en las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV, por el tipo de inversiones en que participará el Fondo.

Las cuotas de participación del Fondo han sido inscritas junto al presente folleto informativo resumido y el correspondiente reglamento interno en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del mercado de Valores, lo que no implica que ella recomiende la inversión en los mismos u opine favorablemente sobre las perspectivas del negocio, o certifique la veracidad o suficiencia de la información contenida en el presente documento.



27 Ago. 2024

Cuotas BBBfa (N)

* Detalle de Calificaciones en Anexo.

EMISIÓN DE CUOTAS

Emisión Total RD\$6.000.000.000

Programa de Emisiones Emisión Única

Valor Nominal de la Cuota RD\$1.000

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV tiene como objeto 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.

La calificación "BBBfa (N)" asignada a las cuotas del Fondo responde a que será 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 sin cartera para su evaluación.

El Fondo será manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S.A., la cual mantiene una calificación "AA-af" otorgada por Feller Rate. Actualmente gestiona siete fondos de inversión, además de contar con la autorización para administrar un fondo de inversión adicional. Sus socios fundadores son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del mercado de República Dominicana.

El Fondo contempla una emisión total de RD\$6.000 millones, equivalentes a 6 millones de cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$1.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

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 RD\$100 millones y dos aportantes 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.

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 en las inversiones en valores de oferta pública.

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 exceda el vencimiento del Fondo.

El reglamento establece como *benchmark*, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa en moneda nacional preferencial para el sector hipotecario y/o desarrollo de la banca múltiple, calculada y publicada mensualmente por el Banco Central de la República Dominicana. La comparación de la tasa de rendimiento del

Analista: Ignacio Carrasco
ignacio.carrasco@feller-rate.com

Fondo con el *benchmark* se realizará de manera mensual, una vez que el Fondo entre en fase operativa, y se informará como Hecho Relevante.

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 y preparar de manera correcta su liquidación.

Durante los últimos años, el avance de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se tradujo en una mayor inflación a nivel global, que fue 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 los últimos dos años se ha observado una mayor volatilidad en el tipo de cambio y en las tasas de interés de mercado con relación a sus promedios históricos, lo que afectó el valor de algunos activos locales, aunque en menor medida que años anteriores. Por otra parte, la inflación disminuyó significativamente, alcanzando el rango meta y ello permitió comenzar una desescalada de la tasa de política monetaria. Por su parte, el tipo de cambio ha vuelto a tener una tendencia alcista con episodios puntuales de bajas, por lo que, dadas las expectativas de evolución tasas locales e internacionales esperamos mantenga esa tendencia ascendente. Por otra parte, continuamos observando una volatilidad de tasas de interés mayor a la registrada históricamente, que se explica por las condiciones de baja liquidez actuales en el mercado financiero. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Gestión de Excel, administradora con un alto nivel de estructura para la gestión y control de los recursos que administra.
- Equipos suficientes para la gestión de fondos, control y seguimiento.
- Cartera esperada con buena capacidad de generación de flujos.

RIESGOS

- Fondo sin cartera para evaluación.
- Baja diversificación esperada en el mediano plazo.
- Moderado endeudamiento permitido.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
- Volatilidad de tasas de mercado puede impactar valor de los activos.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN

Fondo orientado a la inversión en inmuebles que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y LÍMITES REGLAMENTARIOS

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV tiene como objeto 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.

Asimismo, el Fondo podrá invertir en bienes inmuebles sin edificaciones (terrenos), con la finalidad de obtener rentas o ganancias por la plusvalía, pero no podrá ejecutar construcciones sobre éstos.

El reglamento establece como *benchmark*, para comparar el desempeño del Fondo, la Tasa de Interés Activa en moneda nacional preferencial para el sector hipotecario y/o desarrollo de la banca múltiple, calculada y publicada mensualmente por el Banco Central de la República Dominicana. La comparación de la tasa de rendimiento del Fondo con el *benchmark* se realizará de manera mensual, una vez que el Fondo entre en fase operativa, y se informará como Hecho Relevante.

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

- Al menos el 60% del portafolio de inversión del Fondo deberá estar invertido en activos inmobiliarios objetivo de inversión.
- Al menos el 50% del portafolio deberá estar invertido en bienes inmuebles.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en documentos que representen usufructo sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en concesiones administrativas sobre bienes inmuebles.
- Hasta un 50% del portafolio podrá estar invertido en terrenos.
- Hasta un 50% del portafolio podrá estar invertido en un mismo activo inmobiliario.
- Ningún inquilino podrá concentrar más del 40% de los ingresos totales del Fondo.
- Los contratos de alquiler de los inmuebles que formarán parte del portafolio de inversión del Fondo podrán estar expresados en dólares de los Estados Unidos de América, o bien indexados a esta moneda.
- Hasta un 100% del portafolio podrá estar invertido en inmuebles comerciales o corporativos (oficinas).
- Hasta un 90% del portafolio podrá estar invertido en naves industriales.
- Hasta un 80% del portafolio podrá estar invertido en inmuebles del sector turismo.
- La Administradora podrá efectuar con cargo al Fondo, reparaciones, remodelaciones y mejoras a los bienes inmuebles, cuyo costo acumulado de los últimos 12 meses no debe superar el 25% del valor del inmueble ni el 25% del valor del activo del Fondo.
- La Administradora podrá realizar ampliaciones con cargo al Fondo por un porcentaje que supere el 25% del valor del inmueble, siempre y cuando se cumpla con estudios

de factibilidad y viabilidad financiera, aprobación de la asamblea general de aportantes, que el monto de la ampliación no supere el 100% del valor de la última tasación del inmueble, entre otros requisitos.

- Al menos un 60% del portafolio deberán ser inversiones en pesos dominicanos y hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en dólares estadounidenses.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en instrumentos financieros.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en depósitos de instituciones de intermediación financiera.
- Hasta un 35% del portafolio podrá estar invertido en valores de renta fija (bonos y/o papeles comerciales)
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en valores de renta fija emitidos por fideicomisos de oferta pública o cuotas de participación de fondos abiertos o cerrados.
- Hasta un 40% del portafolio podrá estar invertido en instrumentos emitidos por organismos multilaterales, Ministerio de Hacienda o Banco Central de la República Dominicana.
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad o grupo económico y financiero
- Hasta un 20% del portafolio podrá estar invertido en valores de oferta pública emitidos por sociedades vinculadas a la administradora, siempre y cuando cuenten con una calificación de riesgo en grado de inversión.
- El Fondo no podrá invertir en valores de renta fija ni de renta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del Comité de Inversiones
- La Administradora y sus personas vinculadas no podrán adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los bienes, derechos u otros activos de los fondos que administren.
- La política de liquidez del Fondo indica que éste deberá mantener un mínimo de 0,025% y hasta un 5% de su patrimonio neto invertido en cuentas de ahorro o corriente, depósitos a un plazo igual o menor de 90 días, o en cuotas de participación de fondos abiertos de corto plazo, sin pactos de permanencia. Asimismo, podrá mantener hasta el 50% de la liquidez en una misma institución o grupo financiero.

EVALUACIÓN DE LA CARTERA DEL FONDO

| Fondo sin cartera para evaluación

CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV contempla una emisión total de RD\$6.000 millones, equivalentes a 6 millones de cuotas, con un valor nominal inicial de RD\$1.000 cada una, distribuida en múltiples tramos, donde cada monto por colocar será determinado en el respectivo aviso de colocación primario.

MADURACIÓN DE LA CARTERA EN EL MEDIANO PLAZO

El Fondo cuenta con una fase preoperativa, de hasta 14 meses a partir de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, o cuando el Fondo alcance un activo administrado igual o mayor a RD\$100 millones y dos aportantes como mínimo. Este período podrá ser prorrogado por el Superintendente del Mercado de Valores, por única vez por hasta 6 meses, previa solicitud debidamente fundamentada por la sociedad administradora.

Durante la fase preoperativa, los recursos del Fondo sólo podrán estar invertidos en depósitos en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional con una calificación de riesgo mínima de grado de inversión, en valores de renta fija emitidos por el Gobierno Central y/o Banco Central, o en valores de renta fija inscritos en el Registro del Mercado de Valores con calificación de riesgo mínima de grado de inversión, cuyo vencimiento sea menor a un año.

El reglamento interno estipula un plazo de 3 años, posterior a la fase preoperativa, para que el Fondo esté completamente adecuado a la política de inversión. Este período podrá ser prorrogado por hasta un plazo de 2 años, de manera excepcional, por el Consejo Nacional del Mercado de Valores, previa solicitud por parte de la administradora debidamente motivada y acompañada de un estudio de factibilidad que sustente la medida requerida.

En caso de no alcanzar los requisitos de la fase operativa en el plazo establecido para la fase preoperativa y agotada la prórroga otorgada por la SIMV, será suspendida la autorización del Fondo y se procederá a su liquidación, siguiendo el procedimiento de liquidación anticipada establecido en la normativa vigente.

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.

BUENA GENERACION DE FLUJOS ESPERADA

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 en las inversiones en valores de oferta pública.

En caso de que el Fondo obtenga beneficios, éstos podrán ser distribuidos parcial o totalmente de manera trimestral, siendo el último día del trimestre la fecha para determinar el pago. Este se realizará dentro de los quince días calendario posteriores al cierre trimestral.

Asimismo, el reglamento interno señala que el Comité de Inversiones es quien tiene la potestad de decidir sobre la distribución de dividendos y el monto de estos. La decisión de distribución o no de los beneficios será informada como un hecho relevante.

MODERADO ENDEUDAMIENTO PERMITIDO

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 exceda el vencimiento del Fondo.

Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo no podrán, en ningún caso, ser objeto de garantías por los préstamos incurridos.

La tasa máxima a la que podrá endeudarse el Fondo no podrá ser superior a 5% anual sobre la tasa de interés activa para créditos en pesos dominicanos o dólares de los Estados Unidos de América de los bancos múltiples del mercado local, publicada por el Banco Central de la República Dominicana.

VIGENCIA DEL FONDO

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 y preparar de manera correcta su liquidación.

El Fondo puede liquidarse anticipadamente por diferentes causas señaladas en su reglamento interno.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

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 administradora. Dentro de sus principales funciones se encuentra el control periódico de la gestión ordinaria de la entidad, aprobar los procesos de evaluación anual de los miembros de la alta gerencia, aprobar políticas de la sociedad, mantener informada a la SIMV de situaciones, eventos o problemas que pudieran afectar significativamente la sociedad, aprobar los objetivos de la gestión de riesgos y sus manuales o políticas asociadas, además de todas las responsabilidades que señala la ley.

El Comité de Cumplimiento PLAFT revisa los procedimientos, normas y controles implementados con relación a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Propone al Consejo de Administración medidas para mitigar este tipo de riesgos, analiza las denuncias presentadas por los canales internos e incorpora a las políticas internas medidas que sirvan para la detección de futuras operaciones. Decide sobre acciones de desvinculación de clientes o empleados envueltos en operaciones de alto riesgo, o violaciones a los códigos de ética o procedimientos establecidos para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo (PLAFT), así como también verifica el cumplimiento y los resultados obtenidos de la aplicación de los programas de PLAFT.

El Gerente 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. Supervisa la implementación de sistemas de control para el seguimiento continuo de operaciones de clientes, detectando tendencias o cambios abruptos y coordinando la elaboración de reportes de actividades sospechosas al regulador cuando sea necesario. También debe supervisar la elaboración del plan operativo anual en base a la normativa vigente, promoviendo su difusión con capacitaciones. Además, debe monitorear la vinculación de clientes, proveedores y

empleados a la empresa conforme a las políticas de PLAFT, evaluando situaciones especiales y proponiendo soluciones cuando sea necesario, garantizando su resguardo, como lo establece la normativa vigente. Finalmente, debe supervisar el cumplimiento adecuado de la comunicación con los organismos reguladores.

El Oficial de Cumplimiento se encarga de diseñar el programa de PLAFT, según las disposiciones indicadas en la normativa vigente y en los requerimientos internos. Entre sus tareas está promover el conocimiento y cumplimiento de la legislación actual, elaborar y analizar reportes de actividades sospechosas y elaborar reportes sobre éstas para remitir al regulador y a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), así como también realizar una autoevaluación anual de cumplimiento del programa PLAFT. Además, debe elaborar una matriz de riesgos a ser aplicada para cada cliente en las condiciones que señalan las normas vigentes de PLAFT.

El Comité de Auditoría y Cumplimiento Regulatorio debe interactuar y mantener las relaciones periódicas con el auditor externo, recibir el informe final de auditoría de cuentas y estudiar los estados financieros de la sociedad para someterlos a consideración del Consejo de Administración, así como también velar porque los criterios contables vigentes en cada momento se apliquen adecuadamente en la elaboración de los estados financieros que el Consejo de Administración presenta a la asamblea de accionistas, y en la preparación de información interna confiable para la toma de decisiones.

El Ejecutivo de Control Interno debe revisar y controlar que las leyes, reglamentos, normas y disposiciones de carácter interno, sean aplicadas correctamente dentro de la Administradora y los fondos que esta gestione. Además, debe verificar que las recomendaciones de la SIMV y los auditores externos de la sociedad administradora sean atendidas oportunamente. También debe encargarse de la contratación de profesionales o firmas de profesionales para la tasación de activos de fondos cerrados y revisar las tasaciones que realicen sobre los activos de los fondos administrados al momento de su enajenación. Adicionalmente, debe elaborar dentro de los primeros quince días calendario de cada año un programa de actividades, que contendrá los lineamientos generales de la función de vigilancia, seguimiento y evaluación de la gestión corporativa en los sistemas financieros, administrativos y operativos, para asegurar de forma razonable la consecución de los objetivos de la Administradora y de cada fondo administrado.

El Comité de Riesgos asiste al Consejo de Administración en las tareas relacionadas a la gestión de riesgos. Se encarga de reportar el análisis de sensibilidad de valor de la entidad y sus factores de riesgos a los accionistas, así como también aprobar los excesos a los límites de exposición de los distintos tipos de riesgos y entre distintas unidades de negociación. También debe analizar y evaluar los sistemas y herramientas de identificación y control de riesgos de la sociedad y formular iniciativas de mejora que considere necesarias sobre la infraestructura y los sistemas internos de control y gestión de los riesgos.

El Comité Nombramiento y Remuneraciones debe apoyar al Consejo de Administración en materias asociadas a nombramientos y remuneración de los miembros del consejo de administración y de la alta gerencia. Propone perfiles y criterios que deben seguirse para la composición del Consejo. Debe asegurar la observancia de la política de remuneración de los miembros del Consejo de Administración, alta gerencia, así como la transparencia y revelación de sus retribuciones. Informa aquellos casos de miembros que puedan afectar negativamente el funcionamiento del Consejo de Administración o reputación de la sociedad y, en particular, cuando se incurra en alguno de los supuestos de incompatibilidad, inhabilidad o prohibición legal.

El Comité de Inversiones supervisa al Administrador de Fondos en lo referente a actividades de inversión, define los tipos de riesgo a los que se encuentran sujetas las

inversiones de los fondos de inversión administrados y los mecanismos para su cuantificación, administración y control, además de monitorear los principales riesgos de mercado. Además, debe identificar, analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas de acuerdo con los lineamientos y políticas de inversión de cada fondo gestionado. Entre otras obligaciones, debe evaluar y dar seguimiento a los activos que integran el portafolio de inversión del fondo, así como también aprobar el monto o porcentaje de los rendimientos o dividendos que serán distribuidos a los aportantes.

El Gerente General es el encargado 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 el Consejo de Administración. Debe representar a la empresa ante toda clase de autoridades, entidades y personas, aprobar la adquisición y contratación de los bienes y servicios necesarios para la ejecución de las actividades y operaciones de la empresa, así como también comunicar a la SIMV los hechos relevantes, así como la información calificada de reservada y otras comunicaciones. 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 de minimizar las pérdidas en caso de una interrupción severa de las actividades de la entidad.

Del Gerente General dependen: (i) el Gerente de Proyectos y Fundación, quien es el encargado de planificar y liderar proyectos relacionados con la Gerencia General y la Fundación, así como proveer apoyo en los todos los requerimientos directos de Presidencia; (ii) el Gerente Senior Finanzas Corporativas quien es el encargado de planificar, estructurar y dirigir los procesos de conformación de los fondos de inversión y sus portafolios de inversión.

El Área de Negocios está compuesta por la Administrador de Fondos Cerrados, Analista de Inversiones, Analista de Gestión de Inmuebles, Administrador de Fondos Abiertos, Trader Mesa de Dinero, Analista Inter Office y Promotor de Fondos de Inversión, 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. Por su parte, el Promotor de Fondos de Inversión, es 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.

VP de Administración es responsable de la dirección, control y evaluación del funcionamiento y actividades de las áreas administrativas, en línea con las políticas, planes y estrategias aprobadas, garantizando que los procedimientos y políticas se lleven a cabo dentro del marco de la ley y que se obtengan los objetivos propuestos por la Administradora, sobre la base de una organización y administración eficientes de los riesgos de la entidad, con un buen desempeño de esta.

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 un alto nivel de estructuras para la correcta gestión de recursos bajo administración, con profesionales experimentados en la industria financiera de República Dominicana. Durante 2023 y 2024 la administradora evidenció algunos cambios internos, entre los que destacan cambios de ejecutivos en los cargos de Gerente de Análisis y Control de Riesgos, Oficial de Cumplimiento, Gerente de Cumplimiento, así como también la actualización de algunos de sus manuales y

políticas internas. Adicionalmente, cambiaron sus oficinas de edificio permitiéndoles incrementar su espacio de trabajo disponible, mejorando sus instalaciones.

FACTORES ESG CONSIDERADOS EN LA CALIFICACIÓN

De acuerdo con lo señalado en el reglamento interno del Fondo, en adición a los criterios establecidos para la selección de las inversiones, la Administradora se regirá por la elección de inmuebles ubicados en proyectos o condominios que adopten buenas prácticas de gobierno corporativo y cuenten con políticas de sostenibilidad y responsabilidad social empresarial. Asimismo, Excel adoptará criterios de inversión socialmente responsable (ISR) en la toma de decisiones financieras, los cuales incluyen seis principios:

- Incorporar los factores ESG en los procesos de análisis y de adopción de decisiones en materia de inversiones.
- Actuar como propietarios activos incorporando los factores ESG en sus políticas de inversión.
- Exigir a los condominios en los que inviertan, que publiquen la información apropiada sobre las cuestiones ESG.
- Promover la aceptación y aplicación de los Principios de ISR entre la comunidad inversora.
- Colaborar entre sí para mejorar la eficacia en la aplicación de los Principios.
- Informar sobre los progresos que obtengan en la aplicación de los Principios.

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 particular para Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV, los criterios que evaluará el Comité de Inversiones para la selección de activos inmobiliarios son: ubicación, desarrollos de la zona, uso actual, uso potencial, accesos y servicios, estado del inmueble y su estructura, valor físico de referencia, etapa del ciclo de vida del inmueble, valor comercial del inmueble, nivel y tipo de mantenimiento que requiere, situación legal del inmueble, entre otros. Asimismo, para la evaluación de los inquilinos se considerará su capacidad financiera de pago de los alquileres, debida diligencia legal y en temas de prevención de lavado de activos, entre otros.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la construcción de portafolios para cada 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

En 2024 se actualizaron manuales y estructuras internas, redefiniendo algunos roles y reforzando las áreas de control interno.

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.

La valorización de las inversiones que realice el Fondo se realizará conforme a la normativa vigente aplicable, en específico según lo establecido en la Norma que establece los Criterios sobre la Valorización de las Inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos (R-CNV-2014-17-MV), o cualquier otra que disponga el Consejo Nacional del Mercado de Valores o la SIMV.

Por otra parte, los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo serán valorados de forma anual mediante una tasación a ser realizada por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la Superintendencia. Los contratos de usufructo y las concesiones administrativas sobre bienes inmuebles serán valorados considerando los flujos descontados que estos devengan siempre en apego a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

RIESGO CONTRAPARTE OPERACIONAL

El agente colocador de las cuotas será Excel Puesto de Bolsa, S.A. También cumple un rol relevante en la operación CEVALDOM - Depósito Centralizado De Valores, S.A., como agente de custodia de las inversiones del Fondo y agente de pago.

Asimismo, las cuotas del Fondo serán colocadas en el mercado primario y negociadas en el mercado secundario a través de la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S.A. (BVRD).

Adicionalmente, Excel mantendrá la custodia de los títulos físicos de los inmuebles del Fondo en la empresa Jiménez Peña, S.A.S.

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 deba 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 2023, los ingresos por comisiones crecieron 8,6% en comparación al cierre de 2022, alcanzando RD\$240 millones. Por otra parte, sus gastos crecieron un 13,5% totalizando RD\$154 millones, esto por mayores gastos por sueldos, que fueron en

parte mitigados por menores gastos en publicidad. Así, alcanzó un resultado operacional de RD\$86,5 en línea con lo generado en 2022. Por su parte, los ingresos financieros tuvieron un alza de 50%. Con todo, el beneficio final del periodo luego de impuestos fue de RD\$74,4 millones, por sobre lo alcanzado en 2022 que llegaba a RD\$70,3 millones.

Al cierre de mayo de 2024 la Administradora alcanzó ingresos por RD\$148 millones, incrementándose un 41,0% con relación a igual fecha del año 2023, en tanto que sus gastos crecieron en una proporción similar. Con todo, la utilidad a ese cierre llegó a los RD\$64,9 millones un 39% por sobre el cierre de mayo de 2023.

El 14 de abril de 2023, en asamblea general de accionistas se aprobó la distribución de dividendos por un monto de RD\$70 millones, los que fueron pagados a los accionistas en efectivo. Posteriormente, el 12 de junio de 2023 se aprobó el incremento del capital autorizado de RD\$50 millones a RD\$100 millones, mediante la capitalización de utilidades acumuladas.

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 ADMINISTRADORA

Al cierre de julio de 2024, el patrimonio bajo administración totalizaba RD\$18.036 millones (18,1% de crecimiento con relación al cierre de julio 2023). Por otra parte, su participación de mercado ha tenido una caída en los últimos años, producto del fuerte incremento de la industria, pasando de 8,7% al cierre de diciembre 2021 a 6,8% al cierre de julio 2024.

Actualmente la administradora mantiene 7 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 "Afa". A julio de 2024 alcanzó un patrimonio neto de US\$60,8 millones, representando un 9,3% 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 "Afa". A julio de

2024 alcanzó un patrimonio neto de US\$151 millones, representando un 23,3% 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 julio de 2024 mantenía un patrimonio de RD\$1.317 millones representando un 4,2% 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 julio de 2024 mantenía un patrimonio de US\$39 millones representando un 26,4% 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. Al cierre de julio de 2024 mantenía un patrimonio de RD\$701 millones representando un 1,1% del segmento de fondos cerrados de desarrollo de sociedades.
- 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 julio de 2024 mantenía un patrimonio de RD\$1.090 millones representando un 11,9% del total de fondos abiertos de similar orientación.
- Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel III inició sus operaciones en agosto de 2024 y tiene como objetivo 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. El Fondo **está calificado en "BBBfa (N)"** por Feller Rate.

Adicionalmente, la Administradora mantiene registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores, sin inicio de operaciones, el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Turístico Excel I.

Cuotas

27-Ago-24
BBBfa (N)

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 muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas 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:

- Ignacio Carrasco - 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.