



FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO

Tipo de Fondo:	Cerrado inmobiliario
Objetivo del Fondo:	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.
Registro Nacional de Contribuyente:	131-87634-1
Número de inscripción en el RMV:	SIVFIC-039
Número de inscripción en la BVRD:	BV1812-CP0017

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.

Política de Inversión: 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.

La política de inversión del Fondo está diseñada para hacer inversiones de largo plazo.

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.

Inversionista al cual va dirigido el Fondo: Público en general; inversionistas con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y eventualmente de las plusvalías que estos activos pudiesen 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,



Edotillp

	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, esquina avenida Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Naco, Sto. Dgo, 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, esquina avenida Gustavo Mejía Ricart, Ensanche Naco, Sto. Dgo, 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, Sto. Dgo. Rep. Dom. Teléfono: (809) 566-9161
Administrador del Fondo:	Teresa Estela González Pérez.
Miembros del Comité de Inversiones:	<p>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 y pertenece a los Comités de Inversiones de los Fondos Inmobiliarios Excel I, Excel III y Excel IV, del fondo Desarrollo Turístico Excel I y de los fondos abiertos Dinámico Excel y Dinámico Excel-Dólares desde el inicio de sus operaciones.</p> <p>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</p>



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 III y Excel IV, del Fondo Desarrollo Excel I, del Fondo Desarrollo Turístico Excel I y de los fondos Abiertos Liquidez Excel, Liquidez Excel-Dólares, Dinámico Excel y Dinámico Excel-Dólares.

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). También es egresada del Programa de Alta Dirección Empresarial (PADE) impartido por Barna. 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, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano. Forma parte del Consejo de Administración de Excel, desempeñándose como Vicepresidente-Tesorero en calidad de consejera interna, ya que fue designada para desempeñar las funciones del Gerente General de la sociedad. Es parte del Comité de Inversiones de los fondos inmobiliarios Excel I, Excel III y Excel IV, del fondo cerrado Desarrollo Turístico Excel I, y de los fondos abiertos Liquidez Excel, Liquidez Excel-Dólares, Dinámico Excel y Dinámico Excel-Dólares, administrados por Excel.

Administradora del Fondo: Teresa Estela González Pérez. 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



	<p>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, Dinámico Excel-Dólares y de los Fondos de Inversión Cerrados Inmobiliario Excel I, Excel III y Excel IV, 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 negocian 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>Febrero 20, 2019</p>
<p>Valor nominal de las cuotas:</p>	<p>USD100.00 (cien dólares estadounidenses)</p>
<p>Monto mínimo de inversión:</p>	<p>USD20,000.00 (veinte mil dólares estadounidenses) Este monto es aplicable exclusivamente para adquisición de cuotas en el mercado primario de valores. Para poder invertir el monto mínimo, el inversionista deberá adquirir la cantidad de cuotas necesarias para que el monto de la inversión no sea en ningún caso menor a este monto.</p>
<p>Indicador comparativo o Benchmark:</p>	<p>Tasa Prime de Estados Unidos de América, 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 doscientos millones de dólares estadounidenses (USD200,000,000.00), según se detalla en la sección 2 del Reglamento Interno del Fondo.</p>
<p>Cantidad de cuotas de la emisión única:</p>	<p>Hasta dos millones de cuotas de participación (2,000,000), según se detalla en la sección 2 del Reglamento Interno del Fondo.</p>
<p>Fecha de vencimiento del Fondo:</p>	<p>Febrero 20, 2029</p>
<p>Mecanismo de formación de precios de las cuotas:</p>	<p>Para el mercado primario, será mediante negociación continua. Para el mercado secundario, será a través de la oferta y demanda del mercado secundario bursátil.</p>
<p>Representante de la Masa de Aportantes:</p>	<p>Sra. Roxanna Elizabeth Díaz Correo electrónico: excel.aportantes@gmail.com Teléfono: (809) 645-3344</p>

<p>Calificación de Riesgo de enero 2025:</p>	<p>Afa, sustentada en su adecuada diversificación de activos inmobiliarios, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables. Además, considera la gestión de su administradora, con un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la exposición al riesgo inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.. El informe de calificación se encuentra anexo al presente documento.</p>
<p>Calificadora de Riesgo:</p>	<p>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</p>
<p>Gastos y comisiones del Fondo:</p>	<ul style="list-style-type: none">a. Los cargos por servicio del custodio de los títulos físicos que amparan la propiedad de los bienes inmuebles del Fondo;b. Los cargos por servicio del custodio de los títulos de valores que formen parte del portafolio financiero del Fondo a ser retenido por Cevaldom;c. Los servicios a contratar con el Agente de Pago por la gestión del manejo y liquidación de los dividendos o rendimientos pagados por el Fondo en la periodicidad establecida en el presente Reglamento Interno;d. Los servicios de BVRD según sus tarifas establecidas, como mecanismo de negociación de las cuotas;e. Los gastos de organización, convocatoria y celebración de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Aportantes;f. Los honorarios del Representante de la Masa de Aportantes;g. Los gastos de auditorías externas del Fondo;h. 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;i. Los servicios de calificación de riesgo del Fondo;j. Los honorarios por las tasaciones de los inmuebles del Fondo;k. Las pólizas de seguro para los inmuebles en los que invertirá el Fondo;l. Los gastos operativos propios de la administración de inmuebles con fines de mantener los mismos en



- óptimas condiciones, incluyendo supervisiones técnicas a los inmuebles;
- m. Las reparaciones a los inmuebles del Fondo;
 - n. Los gastos por supervisión técnicas en casos de reparaciones mayores a los inmuebles;
 - o. Los honorarios y gastos legales en que se incurra para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan, en caso de ser necesarios;
 - p. Los gastos bancarios incurridos en las cuentas del Fondo según sean cobrados por la institución financiera con la cual el Fondo abra sus cuentas operativas;
 - q. Los gastos de interés por los financiamientos bancarios incurridos dentro de la política de endeudamiento;
 - r. Todo tipo de impuestos, aranceles, o gravámenes requeridos por las autoridades tributarias, si los hubiera;
 - s. Todo tipo de tarifas impuestas por las autoridades regulatorias a los fondos de inversión inscritos en el Registro del Mercado de Valores, en caso de existir.
 - t. Gastos de publicidad e impresiones de la documentación.
 - u. Honorarios de los miembros del Comité de Inversiones, siempre que los mismos no sean empleados o miembros del Consejo de Administración de la sociedad administradora.
 - v. Gastos relacionados con la correcta gestión del Fondo con previa aprobación de la Asamblea General de Aportantes.
 - w. Los gastos por asesoría, intermediación y estructuración de las transacciones de compra o venta de los inmuebles del fondo, los cuales formarán parte del costo de adquisición o venta de los mismos, según Nota 2 del cuadro B con el detalle de gastos recurrentes proporcionales.
 - x. 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.
 - y. Cargo por custodia a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores como tarifa por mantenimiento y supervisión, monto que será cargado por Cevaldom.
 - z. Tarifa por mantenimiento y supervisión del Fondo a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores.
 - aa. Los gastos a ser incurridos en la liquidación del Fondo, cuando ocurra;
 - bb. La tarifa por inscripción de los tramos que se emitan en la bolsa de valores en que se transen las cuotas;



	<p>cc. Gastos por comisión de colocación de las cuotas de participación en el mercado primario al intermediario de valores contratado, según se especifica en el presente Reglamento Interno.</p> <p>dd. La emisión de documentos o certificaciones a nombre del Fondo cuando sean requeridas.</p>
<p>Gastos a ser asumidos por los aportantes:</p> 	<p>a) Transferencia de valores bajo la modalidad entrega libre de pago: RD\$5,000.00;</p> <p>b) Transferencia de valores entre cuentas de un mismo titular: RD\$300.00;</p> <p>c) Tarifa de la SIMV por mantenimiento y supervisión de las cuotas custodiadas: 0.00112% mensual sobre el valor custodiado. Esta tarifa será deducida por CEVALDOM al momento del pago de los dividendos.</p> <p>d) Emisión de Certificado de Tenencia: RD\$600.00; y,</p> <p>e) Emisión de Estado de cuenta: 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> <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 SIMV y conforme los procedimientos establecidos en la normativa vigente.</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 o transar las cuotas en el mercado 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 SIMV 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

	<p>seguidos a la primera emisión de cuotas, no está sujeta al Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.• 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)
---	---

	<ul style="list-style-type: none">o 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>
Lugar donde se puede obtener información sobre el Fondo:	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).
Lugar y mecanismo donde presentar reclamos:	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.
Otros fondos gestionados por Excel:	<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 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 25 de mayo 2025 era de USD 62,868,109.48.</p> <p>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 25 de mayo 2025 era de</p>



DOP674,367,031.04

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel IV SIVFIC-087, 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. A la fecha de aprobación del presente Folleto Informativo, este Fondo no ha salido al mercado.

Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I SIVFIC-057, cuyo objetivo es generar rendimientos y preservar y apreciar el 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 25 de mayo 2025 era de DOP751,928,044.59.

Fondo de Inversión Cerrado 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. Patrimonio neto al 25 de mayo 2025 era de DOP813,693,663.30



Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel SIVFIA-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 25 de mayo 2025 era de DOP1,382,932,195.17.

Fondo de Inversión Abierto Liquidez Excel-Dólares SIVFIA-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

	<p>Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con el fin de proteger el capital de los aportantes. Patrimonio neto al 25 de mayo 2025 era de USD63,962,363.14.</p> <p>Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel SIVFIA-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 25 de mayo 2025 era de DOP1,901,910,637.88.</p> <p>Fondo de Inversión Abierto Dinámico Excel-Dólares (SIVFIC-090), 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. A la fecha de aprobación del presente Folleto Informativo, este Fondo no ha salido al mercado.</p>
Fecha de modificación del Folleto Informativo Resumido:	Mayo 26, 2025.

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 II, 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.

25.Jul.2024 29.Ene.2025

Cuotas Afa Afa

* Detalle de calificaciones en Anexo.

INDICADORES FINANCIEROS

	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Activos administrados (MUS\$)	143.914	151.023	166.370
Patrimonio (MUS\$)	141.385	149.285	164.608
Valor Nominal Cuota (US\$)	107,9	111,4	114,8
Rentabilidad Acumulada Cuota*	5,6%	7,1%	6,8%
Dividendo por Cuota (US\$)**	3,85	4,00	4,00
N° de Cuotas (miles)	1.310	1.340	1.434

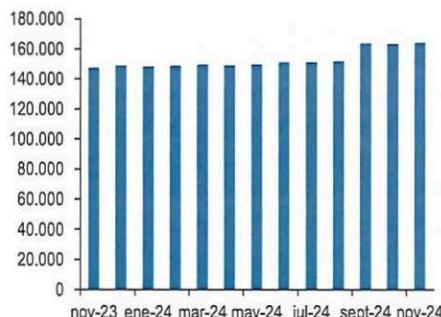
Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEFF auditados al cierre de diciembre 2022 y 2023 y EEFF interinos al cierre de noviembre de 2024.

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

**Acumulados pagados hasta noviembre 2024.

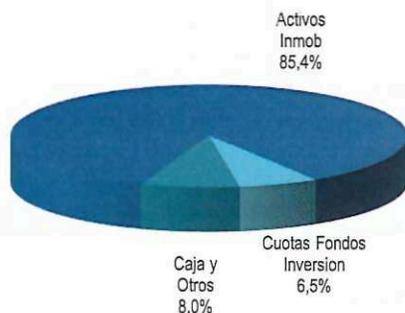
EVOLUCIÓN PATRIMONIO NETO

Miles de dólares



COMPOSICIÓN ACTIVOS

A noviembre de 2024



Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora.

FUNDAMENTOS

La calificación "Afa" asignada al Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (SIVFIC-039) se sustenta en su adecuada diversificación de activos inmobiliarios, su acotada vacancia y un mejor índice ajustado por riesgo que fondos comparables. Además, considera la gestión de su administradora, con un alto nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la exposición al riesgo inmobiliario -sensible a los ciclos económicos-, una industria de fondos en vías de consolidación y el escenario de volatilidad de tasas de mercado que puede impactar valor de los activos.

– CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

El Fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., primera administradora acreditada en el país, calificada en "AA-af" por Feller Rate.

Invierte en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo. El Fondo colocó sus tres primeros tramos durante el año 2019, cinco siguientes durante 2020, cuatro tramos en 2021, seis en 2022, uno en 2023 y dos más en septiembre de 2024, totalizando un 71,7% del programa actual de emisiones. A noviembre de 2024 alcanzó un patrimonio neto de US\$164,6 millones, el mayor de la industria, con cerca de un 24,4% del total de fondos de similar orientación.

– CARTERA DE INVERSIONES

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 Martín - Máximo Gómez, una porción del piso 13 y 14 del edificio Corporativo 2015, el Edificio Abraham Lincoln 1061, el Edificio Comercial Abraham Lincoln 1059, 13 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 9 locales comerciales en Centro de Negocios Westpark. En septiembre de 2024 sumó a su cartera un local adicional de este último Centro de Negocios.

La ocupación global de los activos del Fondo alcanza un 97,9%. El principal inquilino concentra cerca del 23% de los ingresos del Fondo. Con todo, el Fondo presenta una adecuada diversificación. Sus contratos de alquiler son de largo plazo, con un plazo remanente promedio de 5,2 años. Por otra parte, el 85,4% de la cartera está invertida en activos inmobiliarios directos, un 6,5% en fondos de inversión y el porcentaje restante en cuentas disponibles y otros activos, que corresponden a arrendamientos por cobrar, honorarios y comisiones por colocación.

– BUENA GENERACIÓN DE FLUJOS Y ALTA LIQUIDEZ

El Fondo cuenta con una alta liquidez proveniente de los alquileres de los bienes raíces, los que le permitieron entregar dividendos de US\$4,00 por cuota durante el año 2023 y US\$4,00 por cuota durante el año 2024.

– NULO ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

Al cierre de noviembre de 2024, el Fondo presentó pasivos totales por el 1,1% de su patrimonio, principalmente por alquileres recibidos por adelantado y otras cuentas por

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

pagar. El reglamento interno del Fondo limita su endeudamiento máximo a un 30% del patrimonio neto.

— RENTABILIDAD DE LA CUOTA

Entre noviembre de 2021 y noviembre de 2024, el Fondo alcanzó una rentabilidad acumulada de 21,9%, que se tradujo en una rentabilidad anualizada de 6,8%. La rentabilidad acumulada desde el inicio es de un 37,7% (no anualizada). Con relación a fondos inmobiliarios comparables, el Fondo mantiene un retorno de largo plazo inferior, pero con una menor volatilidad, lo que se traduce en un mejor índice ajustado por riesgo.

— VENCIMIENTO EN EL LARGO PLAZO

El Fondo tiene término establecido para febrero de 2029, tiempo apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios parte de su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta 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.

— OTROS FACTORES

En años pasados, 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 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 con ello permitió la desescalada de la tasa de política monetaria, aunque las tasas de instrumentos financieros locales aún presentan un rezago con relación a esa dinámica de tasas rectoras. Por su parte, el tipo de cambio volvió a su tendencia alcista histórica, pero presentando episodios puntuales de bajas en los últimos doce meses. No obstante, 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 de largo plazo mayor a la registrada históricamente, aunque lentamente en camino a normalizarse. Su evolución dependerá del contexto macroeconómico y financiero local y las decisiones de política monetaria, variables que continuaremos monitoreando, junto con la coyuntura económica global, que pudiera sumar riesgos económicos adicionales.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN

FORTALEZAS

- Adecuada 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

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

	Jul-22	27-Abr-23	27-Jul-23	24-Ene-24	25-Jul-24	29-Ene-25
Cuotas	BBBfa	BBBfa	BBB+fa	BBB+fa	Afa	Afa

RESUMEN FINANCIERO

Cifras en dólares

	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Nov-24
Efectivo y Equivalente	29.501.453	4.649.307	4.062.914	3.204.488
Inversiones	84.007.535	121.691.475	137.829.452	153.002.515
Otros Activos	2.533.126	17.573.633	9.130.983	10.162.939
Total Activos	116.042.114	143.914.415	151.023.349	166.369.941
Pasivos Financieros	-	-	-	-
Otros Pasivos	10.064.744	2.529.187	1.738.650	1.762.287
Total Pasivos	10.064.744	2.529.187	1.738.650	1.762.287
Patrimonio	105.977.370	141.385.228	149.284.699	164.607.654
Ingresos	7.107.608	12.085.739	13.215.396	14.636.192
Gastos	2.443.996	4.941.024	3.164.871	4.558.226
Utilidad (pérdida) Neta	4.663.612	7.144.715	10.050.525	10.077.966
Endeudamiento Global*	9,5%	1,8%	1,2%	1,1%
Endeudamiento Financiero*	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inversiones sobre activos	72,4%	84,6%	91,3%	92,0%
Utilidad sobre Inversiones**	7,7%	6,9%	7,7%	7,6%
Utilidad sobre Ingresos	65,6%	59,1%	76,1%	68,9%

Información financiera elaborada por Feller Rate en base a información provista por la Administradora. EEEF auditados al cierre de diciembre 2021, 2022 y 2023, y EEEF interinos al cierre de noviembre 2024

* Endeudamiento medido sobre patrimonio.

** Utilidad final sobre inversiones promedio entre el cierre actual y el anterior.

NOMENCLATURA

La calificación se hace en una escala ordenada con un grado creciente de riesgo.

CATEGORÍAS DE RIESGO CRÉDITO:

- AAfa: Cuotas con la más alta protección ante pérdidas y que presentan la mayor probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- AAfa: Cuotas con muy alta protección ante pérdidas y que presentan una muy buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Afa: Cuotas con alta protección ante pérdidas y que presentan una buena probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBBfa: Cuotas con suficiente protección ante pérdidas y que presentan una razonable probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- BBfa: Cuotas con baja protección ante pérdidas y tienen una baja probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión.
- Bfa: Cuotas con muy baja protección ante pérdidas y que muy probablemente no cumplirán con sus objetivos de inversión.
- Cfa: Cuotas con muy variables y expuestas a pérdidas y/o no cumplirán con sus objetivos de inversión.

+ o -: Las calificaciones entre AAfa y Bfa pueden ser modificadas al agregar un símbolo + (más) o - (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Aquellos fondos nuevos, o con poca historia como para realizar un análisis completo, se distinguen mediante el sufijo (N).

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- 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.