

**AVISO DE COLOCACIÓN PRIMARIA  
DE UN PROGRAMA DE EMISIÓN ÚNICA DE CUOTAS DE FONDOS CERRADOS**  
Válido para el Primer Tramo de la Única Emisión del Programa de Emisiones del  
**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL IV**



Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Aviso de Colocación Primaria  
2025-07-21 12:49  
02-2025-000371-01



Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Registro SIV: SVAF-001 | RNC: 1-30-08800-4

Dirección: Ave. Tiradentes número treinta y dos (32), vigésimo cuarto piso, Ensanche Naco,  
Santo Domingo, República Dominicana  
Teléfono: (809)-262-4000

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL IV**  
**Fondo Cerrado de Inversión Inmobiliario**

Registro Nacional de Contribuyente No: 1-33-30970-1

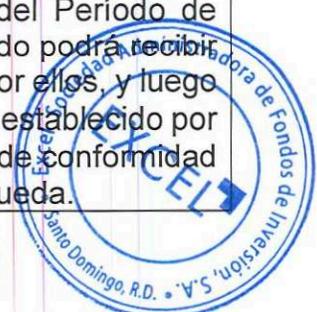
Número de Registro del Mercado de Valores: SIVFIC-087

Aprobación según Primera Resolución, de fecha 22 de octubre 2024

Registro del Fondo en la BVRD: BV2502-CP0053, de fecha 11 de febrero del 2025.

Programa de Emisión de 6,000,000 Cuotas de Participación por un monto total de Seis mil millones de pesos dominicanos con cero centavos (RD\$6,000,000,000.00), autorizado mediante la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, de fecha 22 de octubre 2024. El objeto del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas. El Fondo es de riesgo medio, o Nivel 3.

Monto Total del Programa de Emisión	Hasta RD\$6,000,000,000.00 (Seis mil millones de pesos dominicanos con cero centavos).
Cantidad de Cuotas a Emitir en Total de la Única Emisión:	Hasta 6,000,000 Cuotas de Participación.
Monto de Valores Disponible a Colocar en el Primer Tramo de la Única Emisión:	RD\$600,000,000.00 (Seiscientos millones de pesos dominicanos con cero centavos).
Cantidad de Cuotas a Emitir en el Primer Tramo de la Única Emisión:	600,000 cuotas de Participación.
Valor Nominal de cada Cuota de Participación:	Mil pesos dominicanos con cero centavos (RD\$1,000.00) cada una.
Precio de colocación primaria de las cuotas:	El precio de compra en el mercado primario será RD\$1,000.00 (Mil pesos dominicanos con cero centavos) por cuota de participación.
Mecanismo de formación de precios:	Negociación continua
Monto mínimo de inversión:	RD\$100,000.00 (Cien mil pesos dominicanos con cero centavos).
Fecha de vencimiento del Fondo:	25 de julio del año 2040
Redención de capital:	Pago único a vencimiento.
Forma de emisión:	Mediante anotaciones en cuenta.
Fecha de Inicio del Periodo de Colocación Primaria del tramo:	25 de julio del 2025
Fecha de Finalización del Periodo de Colocación Primaria del tramo:	25 de julio del 2025
Horario de recepción de las ofertas:	A partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación y Emisión de los Valores hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación Primaria, el agente colocador contratado podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por ellos, y luego registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por ésta al finalizar el periodo de colocación primaria, de conformidad con sus reglas de negociación para cada tipo de rueda.



*[Handwritten signature]*

Tipo de Instrumento:	Cuotas de participación.
Calificación de Riesgo:	La calificación otorgada BBBfa (N) en fecha 26 de agosto de 2024, responde a un fondo gestionado por una administradora que posee un alto nivel de estructuras 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 significa que es un fondo sin cartera para evaluación.
Nombre de la Calificadora de Riesgo:	Feller Rate Sociedad Calificadora de Riesgo, S.R.L.
Periodicidad y forma de pago de la distribución de los beneficios:	Trimestralmente, a decisión del Comité de Inversiones, según se detalla en el Folleto Informativo Resumido y el Reglamento Interno del Fondo. El pago de las distribuciones se realizará mediante transferencia bancaria.
Fecha de suscripción o fecha valor:	T+1
Forma de emisión y transferencia de las cuotas de participación:	Transferencia mediante anotación en cuenta a través de CEVALDOM, S. A.
Nombre del representante De la masa de aportantes:	Sra. Roxana Elizabeth Díaz
Nombre la sociedad que administra la bolsa de valores donde se colocarán las cuotas:	Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD)
Sociedad que administra la bolsa de valores donde se negociarán los valores en el mercado secundario:	Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD)
Destinatarios de los valores:	Público en general; inversionistas personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras.
Agente colocador:	Excel Puesto de Bolsa, S. A.
Modalidad de colocación:	Con base en Mejores Esfuerzos.
Agente de pago y agente de custodia de las cuotas:	CEVALDOM, S.A.

*“El fondo de inversión está inscrito en el Registro de Mercado de Valores de la Superintendencia, lo cual no implica que la Superintendencia recomiende la compra de sus cuotas u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de las inversiones del fondo de inversión”.*

*El reglamento interno, el folleto informativo resumido y toda la información pertinente y contenida en el presente documento se encuentra a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores (RMV) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana (SIMV), en el domicilio de la sociedad administradora ubicado en la Ave. Tiradentes número treinta y dos (32), vigésimo cuarto piso, Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana, o en la página de internet de la Administradora de Fondos [www.excel.com.do](http://www.excel.com.do), donde podrá ser revisada y reproducida.*



*[Handwritten signature]*

