PRIMERA RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE FECHA VEINTICINCO (25) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025)
R-SIMV-2025-35-FI

Asunto: Autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores del "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V" administrado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

Vista : La Constitución de la República Dominicana, proclamada en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

Vista : La Ley núm. 107-13, de fecha seis (6) de agosto del año dos mil trece (2013), sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

Vista : La Ley núm. 249-17, de fecha diecinueve (19) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), del Mercado de Valores de la República Dominicana, que deroga y sustituye la Ley núm. 19-00, del ocho (8) de mayo del año dos mil (2000) (la "Ley núm. 249-17").

Vista : La Primera Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha cinco (5) de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), R-CNMV-2019-28-MV, que aprueba el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, modificado por la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, de fecha dieciséis (16) de julio del año dos mil veintiuno (2021), R-CNMV-2021-16-MV (el "Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión").

Vista : La Circular C-SIMV-2020-01-MV, de fecha dieciocho (18) de febrero del año dos mil veinte (2020), que aprueba el Instructivo contentivo de las guías para los distintos documentos establecidos en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión (el "Instructivo Contentivo de las Guías para los Distintos Documentos Establecidos en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión").

Visto : El Informe núm. OP-648-25 de fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección de

Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, República Dominicana
Teléfono: 809.221.4433 • http://www.simv.gob.do | info@simv.gob.do

Oferta Pública de la Superintendencia del Mercado de Valores (el "Informe de la Dirección de Oferta Pública"), respecto de la solicitud de aprobación de un fondo de inversión cerrado denominado "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V" a ser administrado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., en el que recomienda su aprobación e inscripción, por haber cumplido con los requisitos establecidos para tales fines en la normativa vigente, tras la verificación y el análisis técnico de la solicitud por dicha área.

Considerando : Que la parte capital del artículo 17 de la Ley núm. 249-17, dispone que "el Superintendente es la máxima autoridad ejecutiva de la Superintendencia, teniendo a su cargo la dirección, control y representación de la misma (…)" y que se encuentra investido de la atribución de "4) autorizar e inscribir en el Registro las ofertas públicas de valores".

Considerando : Que el artículo 48 de la Ley núm. 249-17, establece que "la Superintendencia será la única facultada para autorizar la oferta pública de valores en todo el territorio de la República Dominicana, previa presentación de los requisitos establecidos en esta ley y sus reglamentos".

Considerando : Que de conformidad con lo dispuesto por el párrafo II, artículo 50, de la Ley núm. 249-17 y disposiciones complementarias, la autorización de la oferta pública por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores (la "Superintendencia") estará limitada a verificar que la solicitud cumpla con los requisitos de información dispuestos en la ley, sus reglamentos y demás normativas aplicables, sin perjuicio de la facultad y el deber de la Superintendencia de desestimar cualquier solicitud que, en base a elementos determinados, se considere perjudicial para el sistema financiero y el mercado de valores. Asimismo, la Superintendencia velará que la solicitud de un fondo de inversión no se encuentre dentro de los supuestos establecidos en el párrafo V del artículo 55 del Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, aplicables para denegar una solicitud de autorización.

Considerando : Que atendiendo a lo dispuesto por el artículo 53 de la Ley núm. 249-17, "la autorización de la Superintendencia y la inscripción en el Registro no implica certificación, ni responsabilidad alguna por

Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, República Dominicana
Teléfono: 809.221.4433 • http://www.simv.gob.do | info@simv.gob.do

parte de la Superintendencia, respecto de la solvencia de las personas físicas o jurídicas inscritas en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de los valores de oferta pública, ni garantía sobre las bondades de dichos valores. La información presentada será de exclusiva responsabilidad de quien la presenta".

Considerando : Que en el ejercicio de las potestades conferidas por la Ley vigente en aquel momento, la hoy derogada Ley núm. 19-00 del Mercado de Valores, de fecha ocho (8) de mayo del año dos mil (2000) y el marco jurídico complementario vigente al momento; mediante la Primera Resolución de fecha once (11) de noviembre del año dos mil cuatro (2004), el Consejo Nacional de Valores (actual "Consejo Nacional del Mercado de Valores") aprobó la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos (actual "Registro del Mercado de Valores", y en lo adelante el "Registro") de la sociedad Excel Administradora de Fondos de Inversión, S.A., (actual "Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.") con el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-30-08800-4, para fungir como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión. A tal efecto, se procedió con su inscripción en el Registro bajo el núm. SVAF-001.

Considerando : Que conforme se hace constar en las actas de las reuniones celebradas en fecha nueve (9) de julio y diez (10) de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), el Consejo de Administración de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., aprobó la constitución de un fondo de inversión cerrado denominado "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V" y las modificaciones al Reglamento Interno del Fondo.

Considerando : Que mediante comunicación núm. 02-2025-000370, de fecha dieciocho (18) de julio del año dos mil veinticinco (2025), debidamente representada por la señora Banahí Tavárez Olmos, en calidad de Vicepresidente/Tesorera del Consejo de Administración de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., solicitó a este ente regulador la autorización e inscripción en el Registro de un fondo de inversión denominado "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V".

Considerando : Que dicha solicitud fue adecuada mediante las comunicaciones núms. 02-2025-000382, 02-2025-000430 y 02-2025-000472,

Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, República Dominicana
Teléfono: 809.221.4433 • http://www.simv.gob.do | info@simv.gob.do

recibidas por este órgano regulador en fechas veintinueve (29) de julio, veinte (20) de agosto y quince (15) de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), respectivamente, en virtud de las observaciones realizadas por esta Superintendencia a través de la comunicación núm. SL-2025-004830 de fecha dieciocho (18) de agosto del año dos mil veinticinco (2025).

Considerando : Que de acuerdo con el Informe de la Dirección de Oferta Pública de esta Superintendencia, dicha área ha analizado y evaluado la solicitud y en consecuencia, recomienda la aprobación del "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V" a ser administrado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., por cumplir con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

Considerando : Que esta Superintendencia verificó que la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V" realizada por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., cumple con los requisitos de información dispuestos en la Ley núm. 249-17, en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, en el Instructivo Contentivo de las Guías para los Distintos Documentos Establecidos en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión y en las demás normativas aplicables, luego de las adecuaciones realizadas por el solicitante.

Considerando : El marco jurídico vigente y citado con anterioridad, así como las recomendaciones de las áreas técnicas de la Superintendencia, en virtud de las atribuciones legales, el superintendente de la Superintendencia del Mercado de Valores como máxima autoridad con la facultad de conocer y decidir respecto de la solicitud de autorización e inscripción en el Registro del "Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V" realizada por Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., decide pronunciarse al respecto, mediante el presente acto administrativo.

Por tanto, el superintendente de la Superintendencia del Mercado de Valores, en el uso de las facultades que le concede el numeral 4, del artículo 17, de la Ley núm. 249-17, así como las consideraciones y opiniones técnicas que sustentan el expediente, resuelve:

Primero: Autorizar el patrimonio autónomo denominado "**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V**" a ser administrado por Excel Sociedad Administradora de Fondos de

Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, República Dominicana
Teléfono: 809.221.4433 • http://www.simv.gob.do | info@simv.gob.do

Inversión, S.A., entidad comercial registrada con el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-30-08800-4 e inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el núm. SVAF-001.

Segundo: Instruir al Departamento de Registro de la Superintendencia del Mercado de Valores a que, una vez Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., materialice el pago por concepto de los derechos de inscripción correspondientes dentro del plazo establecido, proceda con la inscripción en la sección correspondiente del Registro del Mercado de Valores del "**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V**", el cual posee las características que se indican a continuación:

a) Monto total del programa de emisión única	:	Hasta un monto nominal de cien millones de dólares estadounidenses con cero centavos (USD 100,000,000.00).
b) Cantidad de cuotas de participación	:	Hasta un millón (1,000,000) de cuotas de participación.
c) Valor nominal	:	Cien dólares estadounidenses con cero centavos (USD 100.00).
d) Fecha de vencimiento	:	Hasta quince años (15) años a partir de la fecha de emisión de las cuotas de participación del Fondo.
e) Objetivo del Fondo	:	El objeto del Fondo es 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.
f) Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo	:	Público en general, inversionistas personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras.

Tercero: Informar a **Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.,** que debe administrar los recursos del Fondo de Inversión denominado "**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V**" con la diligencia y responsabilidad que corresponde a su carácter profesional, con conocimiento especializado en la materia, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por (*i*) la Ley núm. 249-17, (*ii*) el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, y (*iii*) el Instructivo Contentivo de las Guías para los Distintos Documentos Establecidos en el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión y demás normativas aplicables.

Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, República Dominicana
Teléfono: 809.221.4433 • http://www.simv.gob.do | info@simv.gob.do

Cuarto: Instruir a **Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, a revelar en el Reglamento Interno del Fondo de Inversión denominado "**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V**", así como en los demás documentos y en toda publicidad que se realice para la suscripción y negociación de los valores, los riesgos y condiciones de los valores que se ofrecen, debiendo incluir las advertencias que requiera la Superintendencia del Mercado de Valores para la seguridad de los inversionistas y la transparencia en el mercado de valores.

Quinto: Informar a **Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, que deberá proporcionar a la Superintendencia del Mercado de Valores, las informaciones que ésta le requiera del "**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V**" en materia financiera, administrativa, económica, contable y legal, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 238 de Ley núm. 249-17.

Sexto: Informar a **Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, que entre sus obligaciones a cargo establecidas en el artículo 127 de la Ley núm. 249-17, de fecha diecinueve (19) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), se encuentra la de registrar las operaciones de los fondos de inversión en contabilidad separada, tanto de las operaciones propias de la sociedad administradora como de los otros fondos que administre.

Séptimo: Informar a **Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, que la colocación de las cuotas de participación del "**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V**" estará supeditada al cumplimiento de las condiciones requeridas por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Octavo: Advertir a **Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, que el pago por concepto de inscripción del "**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V**" en el Registro del Mercado de Valores, debe tomar lugar en el período de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación formal por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores a la Sociedad Administradora, de la aprobación de dicho Fondo de Inversión mediante comunicación escrita.

Noveno: Advertir a **Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, que en el caso de que no realice el pago por concepto de inscripción en el Registro del Mercado de Valores dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, la autorización del "**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V**" quedará sin efecto y la Sociedad Administradora deberá presentar e iniciar nuevamente la solicitud de autorización e inscripción.

Décimo: Instruir a **Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, y al mecanismo centralizado de negociación donde se inscriban los valores, a colocar toda la documentación que respalda la aprobación e inscripción en el Registro del Mercado de Valores del "**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V**" objeto de la presente Resolución, a

Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, República Dominicana
Teléfono: 809.221.4433 • http://www.simv.gob.do | info@simv.gob.do

disposición del público a través de los medios correspondientes, posterior a la inscripción ante el Registro del Mercado de Valores.

Décimo Primero: Autorizar al Departamento de Registro del Mercado de Valores a poner a disposición del público toda la documentación que respalda la aprobación e inscripción ante el Registro del "**Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel V**" a la cual se contrae la presente resolución, en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores y a través de los medios que dispone esta entidad.

Décimo Segundo: **Instruir** al Departamento de Registro del Mercado de Valores a emitir copia certificada de la presente Resolución y notificarla a **Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.**, así como a comunicar las instrucciones de pago correspondientes.

Décimo Tercero: Instruir a la Dirección Jurídica publicar la presente Resolución en la página *web* de la Superintendencia del Mercado de Valores, en su sección correspondiente.

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025).

Firmado digitalmente:

Ernesto Bournigal Read
Superintendente

Superintendencia del Mercado de Valores
Angel Julián Serulle Joa - Intendente del Mercado de Valores (VB) (25/09/2025 11:13 AST)
Sarah Friné Padilla Torres (VB) (25/09/2025 11:15 AST)
Daniela Cen Mo - Analista III de Autorización (VB) (25/09/2025 11:19 AST)
Virma Lisis Balaguer De Montes (VB) (25/09/2025 11:23 AST)
Miosotis Mercedes Lima Pichardo - Encargada División de Elaboración de Documentos Legales (VB) (25/09/2025 11:42 AST)
Olga María Nivar Arias (VB) (25/09/2025 11:54 AST)
Maite Del Toro De Cambiaso - Coordinadora Técnica (VB) (25/09/2025 12:16 AST)
Ernesto Bournigal Read - Superintendente del Mercado de Valores (25/09/2025 15:08 AST)
Documento firmado digitalmente, para validar en medio electrónico:
https://buzon.firmagob.gob.do/inbox/app/simv/v/2081f9c1-1460-47b2-8731-9137e33f3a99

Av. C
Telef