



PROSPECTO DE EMISIÓN
CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE OFERTA PÚBLICA
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (el Fondo), RNC No. 131-87634-1, es un patrimonio autónomo e independiente del patrimonio de la Sociedad Administradora y de los demás fondos que esta administre, registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores (RMV) No. SIVFIC-039, según la Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, de fecha 7 de noviembre de 2018. 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, en un fondo de riesgo medio.

APROBADO
8 FEB 2019
C.B.

El presente Prospecto en el que se indica certificación de responsabilidad por parte de la SIVMV respecto a la emisión de cuotas de participación en las bonidades de los valores.

Programa de emisiones de Cuotas de Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario
Monto Total del Programa de Emisiones: Hasta USD50,000,000.00

El presente Prospecto contiene información importante sobre la oferta pública de cuotas de participación, con las siguientes particularidades y debe ser leído por los inversionistas interesados para hacerse un juicio propio del Programa de Inversión en las bonidades de los valores.

Cantidad Total de Valores:	Hasta 500,000 cuotas de participación.	Valor Nominal de las Cuotas de Participación:	USD100.00 cada cuota.
Moneda:	Dólar estadounidense	Monto mínimo de inversión:	USD20,000.00
Representación de las Cuotas de Participación:	Certificados Nominativos de Cuotas de Participación emitidos mediante anotaciones en cuenta.	Plazo de Vencimiento del Fondo:	Diez (10) años a partir de la fecha de la primera emisión de cuotas.
Sociedad Administradora del Fondo:		Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. Registro del Mercado de Valores (RMV) SVAF-001 RNC: 1-30-08800-4 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Sto. Dgo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 262-4000	
Depósito Centralizado de Valores, Agente de Pago:		CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. Número de registro SIV (RMV): SVDCV-001 RNC:1-30-03478-8 Dirección: Calle Rafael Augusto Sánchez No.86, esquina Freddy Prestol Castillo, Roble Corporate Center, Piso 3, Ensanche Piantini, Sto. Dgo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 227-0100	
Custodio de Títulos Físicos de los Inmuebles:		Jiménez Cruz Peña, S.A. S. RNC: 1-24-03218-2 Dirección: Av. Winston Churchill 1099, Torre Citi, piso 14 Santo Domingo, D.N., Rep.Dom Teléfono: (809) 548-2725 Fax: (809) 955-2728	
Agente de Colocación:		Excel Puesto de Bolsa, S. A. Registro SIV (RMV): SVPB-002 Registro BVRD: PB-008 RNC: 1-01-89257-9 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Sto. Dgo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 262-4000	
Administrador del Fondo:	Melania Josellin Cruz Acosta,	Representante Legal de la Empresa:	Efialto José Castillo Pout Presidente
Responsables del contenido del prospecto y Reglamento Interno:	Melania Josellin Cruz Acosta, Administrador del Fondo Banahí Tavárez Olmos, Vicepresidente-Tesorero	Miembros del Comité de Inversión:	Oscar San Martín Camelio Loraine Cruz Acosta Banahí Tavárez Olmos
Fecha de elaboración del presente Prospecto:	1ro. de febrero de 2019		

“El presente prospecto detalla todos los aspectos referentes a rendimiento, condiciones y riesgos que deberán ser considerados por los potenciales adquirientes de las cuotas ofrecidas. Las inversiones se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable”.

ESTOS VALORES HAN SIDO INSCRITOS JUNTO AL PRESENTE PROSPECTO 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.

“El inversionista debe leer las advertencias relativas al fondo en la página siguiente”.



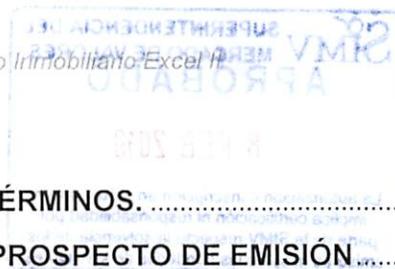
ADVERTENCIAS PARA EL INVERSIONISTA

La Sociedad Administradora declara que la información presentada cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes y que la misma es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. Quien desee adquirir cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II que se ofrecen, deberá basarse en su propia evaluación de la información contenida en el presente prospecto. La adquisición de las cuotas presupone la aceptación por el comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente prospecto de emisión.

La sociedad administradora, así como la administración y riesgos asociados a este fondo no tienen relación ni responsabilidad comparativa con ninguna entidad de Excel Group o cualquier otra entidad del mismo grupo económico, debido a que es un patrimonio autónomo e independiente.

Toda la información pertinente y contenida en el presente documento, la información periódica y los hechos relevantes se encuentran 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 Excel Fondos y en su página de internet www.excel.com.do, donde podrá ser consultada, revisada y reproducida.





Contenido

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	2
2. RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN.....	6
3. ASPECTOS GENERALES DEL FONDO.....	12
3.1. Denominación y principales características del Fondos.....	12
3.2. Monto total de la oferta y moneda del Fondo.....	13
3.3. Duración del Fondo.....	13
3.4. Objetivo del Fondo.....	13
3.5. Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo.....	14
3.6. Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno.....	15
3.7. Identificación de los auditores externos del Fondo.....	15
3.8. Organismo Supervisor.....	16
3.9. Marco legal aplicable.....	16
3.10. Tipo de Fondo de Inversión.....	17
3.11. Calificación de Riesgo de las cuotas del Fondo y de la sociedad administradora.....	17
3.12. Colocación de las Cuotas de Participación.....	18
3.12.1. Agente de Colocación.....	18
3.12.2. Bolsa de Valores donde se transarán las cuotas.....	18
3.12.3. Mecanismo de compra de cuotas por parte del inversionista.....	19
3.12.4. Procedimiento para la compra y venta de las Cuotas de Participación.....	19
4. FACTORES DE RIESGO.....	21
5. DEL COMITÉ DE INVERSIONES.....	27
5.1. Aspectos Generales del Comité de Inversiones.....	27
5.2. Composición del Comité de Inversiones.....	28
6. DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	29
6.1. Datos Generales de la Sociedad Administradora.....	29
6.2. Estructura Administrativa Interna.....	32
6.3. Composición del Consejo de Administración.....	33
6.4. Principales Ejecutivos.....	35
6.5. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales en contra o a favor de la Sociedad Administradora.....	36
ANEXOS.....	37



1. GLOSARIO DE TÉRMINOS.

- **Administrador del Fondo de Inversión (en lo adelante, el “Administrador”):** Ejecutivo de la sociedad administradora, facultado por ésta para llevar a cabo las actividades de inversión en el marco de lo establecido por la Ley de Mercado de Valores, No. 249-17 (en lo adelante, la “Ley”), por su Reglamento de Aplicación, la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión R-CNV-2017-35-MV (en lo adelante la “Norma”), así como las demás normas aplicables aprobadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores (en lo adelante, el “Consejo”), y por la Superintendencia del Mercado de Valores (en lo adelante, la “Superintendencia”) que le sean aplicables, así como el reglamento interno y el prospecto de emisión del Fondo y demás normativas internas de la sociedad administradora.
- **Administración de fondos de inversión:** Servicio financiero provisto por las sociedades administradoras, consistente en la inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley.
- **Anotaciones en cuenta:** Son asientos registrales de naturaleza contable que constituyen en sí mismos la representación inmaterial de los valores y otorgan la propiedad de los mismos al titular que figure inscrito en un depósito centralizado de valores.
- **Aportante:** Es el inversionista de un fondo de inversión y propietario de las cuotas representativas de sus aportes al mismo.
- **Asamblea General de Aportantes:** Es la asamblea integrada por los Aportantes con el quórum y en las condiciones previstas en el Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo. Los aportantes de los fondos de inversión cerrados se reunirán en la asamblea general de aportantes, por lo menos una vez al año dentro de los primeros cuatro (4) meses de cada gestión anual para aprobar los reportes de la situación financiera del fondo cerrado, cuyas atribuciones y funcionamiento se regirán por las normas de la asamblea general de obligacionistas, en lo aplicable.
- **Aviso de Colocación Primaria:** Mecanismo utilizado para dar a conocer la oferta de valores a disposición del público.
- **Benchmark o indicador comparativo de rendimiento:** Indicador seleccionado de fuentes verificables como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de un portafolio de inversión de un fondo de inversión. Estos indicadores deberán tener relación con la política y el portafolio de inversión del respectivo fondo de inversión; y encontrarse detallados en su Reglamento Interno.

- **Bolsa de Valores:** Las bolsas de valores son mecanismos centralizados de negociación que tienen por objeto prestar todos los servicios necesarios para la realización eficaz de transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar actividades y servicios conexos que sean necesarios para el adecuado desarrollo del mercado de valores, previa aprobación de la Superintendencia.
- **Calificación de riesgo:** Opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo debidamente acreditadas para ello.
- **Calificadoras de Riesgo:** Las sociedades calificadoras de riesgo tienen como objeto realizar calificaciones de riesgo de sociedades y valores, y deberán obtener la autorización de inscripción en el Registro por parte de la Superintendencia.
- **Colocación Primaria con base en Mejores Esfuerzos:** Colocación primaria de una emisión contratada por un emisor a un agente de colocación, mediante la suscripción de un contrato por comisión, en el cual el agente de colocación no asume el compromiso de adquirir los valores objeto de la emisión.
- **Comisiones:** Porcentaje o monto fijo que percibe la sociedad administradora o el fondo de inversión de conformidad a lo previsto por la Norma y el reglamento interno.
- **Comisión por administración:** Porcentaje o monto fijo que cobra la sociedad administradora por su labor de administración y los servicios financieros que provee a los fondos de inversión.
- **Comité de inversiones:** Comité encargado de establecer políticas, estrategias y lineamientos de inversión de los recursos de los fondos de inversión administrados.
- **Compra de cuotas:** Operación mediante la cual se adquieren cuotas de un fondo de inversión cerrado mediante aportes de dinero, en el mercado primario o secundario, a través de un intermediario de valores.
- **Conflicto de interés:** Es cualquier situación, a consecuencia de la cual una persona física o jurídica, pueda obtener ventajas o beneficios, para sí o para terceros, y que afecte su independencia al momento de la toma de decisiones.
- **Cuota:** Cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión abierto o un fondo de inversión cerrado, que expresa los aportes realizados por un aportante y que otorga a éste último, derechos sobre el patrimonio del mismo.
- **Depósito Centralizado de Valores:** Es la entidad encargada de crear y llevar registro del libro contable de los valores entregados en depósito mediante





anotaciones en cuenta. Así mismo, se encarga de liquidar transacciones de compra venta de valores.

- **Derecho de usufructo sobre bienes inmuebles:** Significa que se tiene derecho a disfrutar de bienes ajenos que tengan una situación fija y por su naturaleza no puedan ser desplazados. Habitualmente hacen referencia a casas, tierras, fincas, apartamentos y locales.
- **Emisión:** Es el conjunto de valores negociables que proceden de un mismo emisor y que se pueden considerar homogéneos entre sí, atribuyéndole a sus tenedores un contenido similar de determinados derechos y obligaciones, que forman parte de una misma operación financiera y que responden a una unidad de propósito.
- **Emisor:** Es la persona jurídica que se inscribe en el Registro del Mercado de Valores para realizar una oferta pública de valores, previa autorización de la Superintendencia.
- **Fecha de transacción (t):** Fecha en la cual la orden de transacción o de oferta recibida por el intermediario de valores (puesto de bolsa) se ejecuta en el Mecanismo Centralizado de negociación de la Bolsa de Valores.
- **Fondo de inversión o Fondo:** Es un esquema de inversión colectiva mediante un patrimonio autónomo que se constituye con el aporte de sumas de dinero de personas físicas o jurídicas, denominadas aportantes, para su inversión, por cuenta y riesgo de los mismos, en bienes inmuebles, valores o cualquier derecho de contenido económico, dependiendo de la naturaleza del fondo, y cuyos rendimientos se establecen en función de los resultados del mismo.
- **Fondo de inversión cerrado (en lo adelante, “fondo cerrado”):** Es el fondo de inversión que tiene un plazo definido y cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo. Las cuotas de este fondo son adquiridas a través de un intermediario de valores que cumpla con los niveles patrimoniales exigidos en la normativa vigente, no son redimibles directamente por el fondo cerrado y las cuotas serán negociadas en el mercado secundario a través de una bolsa de valores.
- **Información confidencial:** Es la información que por su naturaleza o posible impacto debe ser manejada con estricta discreción, por parte de los Miembros del Consejo Nacional del Mercado de Valores, los funcionarios y el personal de la Superintendencia.
- **Hecho relevante:** Es el hecho o evento respecto de un participante del mercado y de su grupo financiero, que pudiera afectar positiva o negativamente su posición jurídica, económica o financiera, o el precio de los valores en el mercado.
- **Liquidez:** Efectivo en caja y entidades de intermediación financiera, en depósitos de disponibilidad inmediata o en otros depósitos conforme a lo establecido en la



EXCEL

presente Norma. Las cuotas de fondos abiertos se considerarán como liquidez siempre y cuando las mismas no estén sujetas a pacto de permanencia ni que el porcentaje de dicha participación sobrepase el mínimo establecido para considerarse como rescate significativo.

- **Portafolio de inversión (en lo adelante, “portafolio de inversión” o “portafolio”):** Conjunto de valores, bienes y demás activos permitidos por la Ley, el Reglamento y normas de carácter general aprobadas por el Consejo o por la Superintendencia, adquiridos con los recursos de los fondos de inversión.
- **Precio de liquidación de activo:** Precio al cual los activos que conforman el portafolio de inversiones del fondo serían liquidados en el mercado secundario.
- **Precio de suscripción o compra de cuotas:** Precio al cual puede comprarse uno o varios valores de una emisión en el mercado primario.
- **Principales ejecutivos:** Son aquellos que desempeñen cargos ejecutivos de dirección y operación del negocio de la sociedad administradora. También son considerados principales ejecutivos las demás personas que presten funciones de alta administración, dirección, estrategia y control a la sociedad administradora.
- **Prospecto de emisión de fondos cerrados:** Documento proporcionado a los potenciales aportantes de los fondos cerrados, que se constituye en un medio de información para que tomen su decisión de invertir o no en las cuotas de fondos cerrados, según lo establecido en la Norma.
- **Reglamento interno del fondo o reglamento interno:** Norma interna elaborada por la sociedad administradora para establecer las características y las reglas de administración de cada fondo de inversión, conforme a lo previsto por la Norma.
- **Superintendencia del Mercado de Valores:** Es la institución autónoma encargada de promover, regular, y fiscalizar el mercado de valores y velar por la transparencia del mercado de valores.
- **Tramos:** Para los fines de la Norma, se entenderá por tramos cada uno de los actos sucesivos o etapas mediante los cuales se emiten valores de una emisión.
- **Valor de la cuota:** Valor de las unidades de participación determinado diariamente después del cierre operativo en función del valor del mercado de los activos y la rentabilidad de los mismos. El valor de cada cuota se calcula al dividir el patrimonio neto del fondo entre el número de cuotas emitidas y pagadas.
- **Venta de cuotas:** Operación mediante la cual el aportante hace líquidas sus cuotas de un fondo cerrado a través del mercado secundario.

2. RESUMEN DEL PROSPECTO DE EMISIÓN

El presente resumen hace referencia a la información detallada en otras secciones de este Prospecto de Emisión.

Denominación del Fondo:	Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (En lo adelante "El Fondo").
Tipo de Fondo:	Fondo de inversión cerrado.
Denominación de los valores:	Cuotas de Participación.
Resolución aprobatoria:	Única Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores, de fecha 7 de noviembre de 2018
Número y Fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores:	SIVFIC-039 de fecha 15 de noviembre de 2018.
Moneda de denominación de las cuotas de participación del Fondo:	Dólares de los Estados Unidos de América.
Monto Total del Programa de Emisiones de emisión única:	Hasta Cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD50,000,000.00).
Modo de transferencia de las cuotas de participación:	Anotación en cuenta contable a través del Depósito Centralizado de Valores S.A. (CEVALDOM).
Valor nominal Inicial de las cuotas de participación:	USD100.00 (Cien Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos).
Calificación de Riesgo del Fondo:	BBBfa (N), fundamentada en una gestión de su administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que a su vez posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. Además considera la buena generación esperada de flujos. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.
Calificación de Riesgo de la Sociedad Administradora:	A-af (N), esto indica que ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos.
Fecha de aprobación del Programa de Emisiones:	7 de noviembre de 2018.
Vigencia del Programa de Emisiones:	Tres (3) años a partir de la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores del Programa de Emisiones.
Fecha de Emisión:	20 de febrero de 2019
Fecha valor o fecha de	T + 3 o aquella establecida por la Bolsa de Valores de la

Fondo: SUPERINTENDENCIA DEL
SIMV MERCADO DE VALORES
APROBADO

8 FEB 2019

La autorización e inscripción en el Registro no implica certificación ni responsabilidad por parte de la SIMV respecto a la solvencia de los emisores ni sobre las bondades de los valores.

suscripción de las cuotas:	República Dominicana al momento de ofertar los valores al público.
Plazo de vigencia del Fondo:	Diez (10) años a partir de la fecha de la primera emisión que se genere del Programa de Emisiones, publicada de su respectivo Aviso de Colocación Primaria.
Fecha de Vencimiento del Fondo de Inversión:	20 de febrero de 2029
Precio de suscripción primaria:	USD100.00 (Cien Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos) en la fecha de inicio de la colocación. Para los días subsiguientes, el precio de suscripción será el correspondiente a la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T). El precio de la suscripción estará disponible en la página web, en las oficinas de la Sociedad Administradora y en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD).
Inversión Mínima:	USD20,000.00 (Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos).
Inversión Máxima:	No existe límite máximo de inversión. Los inversionistas podrán demandar hasta la totalidad de los valores disponibles.
Periodicidad y forma de pago de la distribución de los beneficios:	Trimestralmente si se obtienen beneficios, según se detalla en el Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo. El pago de las distribuciones se realizará mediante transferencia bancaria.
Redención del Capital:	Pago único al vencimiento. El monto que resulte de la liquidación de las cuotas será pagado a través del Agente de Pago CEVALDOM en la fecha de vencimiento de la emisión. El pago se realizará mediante la transferencia bancaria de los fondos en las cuentas definidas por cada Aportante con su Intermediario de Valores. En caso de que la fecha de pago coincida con día sábado, domingo o día feriado, la misma se trasladará al día laborable inmediatamente posterior.
Destinatarios de la Oferta:	Las Cuotas de Participación tendrán como destinatarios al Público en General, tanto nacionales como extranjeros. Dado que la inversión mínima es de USD20,000.00, el Fondo no va dirigido a pequeños inversionistas. El Fondo se dirige a inversionistas físicos o jurídicos 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, por su participación indirecta en el mercado inmobiliario, los riesgos inherentes a este mercado (los cuales son detallados y



	advertidos en la sección 5 del presente Prospecto, así como en el Reglamento Interno del Fondo), tales como daños ocasionados a la propiedad, deterioro de los inmuebles, desocupación o adquisición de inmuebles desocupados, incumplimiento por parte de los inquilinos y procesos legales de desahucio y de cobro judicial, entre otros. Ver acápite 4.3 del presente Prospecto para más información sobre el perfil de los destinatarios de la oferta.
Administradora del Fondo:	Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en lo adelante “Excel Fondos”), inscrita en el Registro del Mercado de Valores (en lo adelante “RMV”), con el No. SIVFIC-008, a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.
Comisión por Administración:	Excel Fondos cargará al Fondo una comisión por concepto de la administración de los activos y pasivos de éste, que no excederá el 2.50% anual sobre el patrimonio neto del fondo del día anterior. Esta comisión será calculada diariamente, incluyendo los días sábados, domingos y feriados, y pagada por el Fondo de manera mensual.
Agente de Colocación:	Excel Puesto de Bolsa, S. A. (en lo adelante “Excel PB”), Puesto de Bolsa autorizado e inscrito en el RMV a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores y miembro de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en lo adelante “BVRD”).
Modalidad de Colocación:	Con base en Mejores Esfuerzos.
Depósito Centralizado de Valores:	CEVALDOM, ha sido designado como la entidad que fungirá como agente de pago, custodia y administración (en adelante “Depósito Centralizado de Valores” o “Agente de Pago”) de las cuotas de participación del presente Fondo, para que sean realizados los registros de las operaciones, la custodia, compensación, transferencia y liquidación de los valores de la emisión de las cuotas del Fondo. Adicionalmente, CEVALDOM ha sido designado como la entidad para ofrecer los servicios de custodia y administración de las inversiones que realizará el presente Fondo en valores de renta fija y representados como anotación en cuenta.
Custodio de títulos de valor físicos:	JIMENEZ CRUZ PEÑA, S. A. S. ha sido designado como la entidad que fungirá como custodio de los títulos de propiedad de los inmuebles en que invertirá el Fondo.
Objetivo de inversión:	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.
Representante de la Masa de Aportantes:	La señora Roxana Elizabeth Díaz ha sido designada por Excel Fondos como Representante de la Masa de Aportantes del Fondo, mediante contrato suscrito en fecha 22 de enero de 2019.
Administrador del Fondo:	Melania Josellin Cruz Acosta
Miembros del Comité de Inversiones:	Oscar San Martín Cornelio Loraine Altagracia Cruz Acosta Banahí Tavárez Olmos
Representante legal de la Sociedad Administradora:	Efialto José Castillo Pou
Responsables del contenido del Prospecto y Reglamento Interno del Fondo:	Melania Josellin Cruz Acosta Banahí Tavárez Olmos
Resumen de los Factores de Riesgo:	
<i>Riesgo de siniestro</i>	Riesgo que representa cualquier tipo de desastre natural o no, que pudiera destruir total o parcialmente los activos del Fondo (huracanes, tsunamis, inundaciones, rayos, terremotos, incendios, vandalismo, huelgas, accidentes, entre otros).
<i>Riesgo por desocupación</i>	Se refiere a la incapacidad de generar flujos por concepto de alquiler de los inmuebles del Fondo, lo que impactaría negativamente su rentabilidad.
<i>Riesgo por concentración de inmuebles</i>	Se refiere a que el Fondo cuente sólo con uno o muy pocos inmuebles, lo cual lo expone mayormente a pérdidas sustanciales al presentarse siniestros o desocupación.
<i>Riesgo por concentración de inquilinos</i>	El alquiler de los inmuebles del Fondo a uno o a un grupo reducido de inquilinos, o a un grupo de inquilinos concentrados en el mismo sector económico y la posibilidad de ocurrencia de eventos negativos que afecten directamente la estabilidad económica de dichos inquilinos pudiera implicar procesos de renegociación de los contratos de alquiler que reduzcan los ingresos mensuales o pudiera provocar atraso en los pagos o la desocupación de los inmuebles, afectando los ingresos del Fondo y su rentabilidad.
	

Riesgo por mala administración de los inmuebles

La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que el Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a los inquilinos. Una mala gestión podría conllevar a procesos judiciales en su contra, afectando así la rentabilidad del fondo.

Riesgo por morosidad

Corresponde a la probabilidad de que un inquilino incumpla con los pagos de alquiler a los que está obligado contractualmente, con lo cual la sociedad administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales contra dicho arrendatario.

Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles

Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo.

Riesgo por la discrecionalidad de la Sociedad Administradora para la compra de los bienes inmuebles

Este riesgo se refiere a que la gestión de Excel Fondos en la compra de los inmuebles, podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.

Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles

Los bienes inmuebles serán valorados por dos tasaciones escogiendo el menor valor de las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de supuestos y variables que están en constante fluctuación, y en adición están sujetas a las consideraciones de las entidades que realicen el análisis de valor.

Riesgo de liquidez de los bienes inmuebles



La inversión en bienes inmuebles implica que al vencimiento del Fondo, o bien, al momento de su liquidación anticipada, exista el riesgo de que no puedan identificarse a tiempo compradores de los inmuebles, lo que pudiese implicar que el Fondo no pueda liquidar sus activos en el tiempo previsto, o bien, asumir precios de venta inferiores a los valores de los inmuebles, pudiendo implicar rentabilidades negativas o pérdidas de capital para los aportantes. Del mismo modo, pudiera darse el caso de no poder realizar la venta, lo que significaría la transferencia de los activos inmobiliarios directamente a los aportantes.

Riesgo Cambiario

Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se

8 FEB 2019

APROBADO

EXCEL

**Riesgo de inexistencia de
Dólares de los Estados
Unidos de América en el
Mercado**

devalúa o revalúe la moneda nacional con respecto a otras monedas en las que Excel Fondos mantenga posiciones.

Se refiere a la posibilidad de que al momento de las cobranzas de los alquileres, pago de los dividendos o liquidación del Fondo, no exista disponibilidad en el mercado dominicano de dólares de los Estados Unidos de América con lo cual tanto los inquilinos al momento de realizar sus pagos, como el Fondo se vean incapacitados para canjear sus pesos dominicanos a dólares de los Estados Unidos de América.

Riesgo operativo

Corresponde a las pérdidas que se puedan generar en el Fondo debido a las diferentes funciones asociadas a cada una de las partes involucradas en el proceso dentro de la Sociedad Administradora. El aportante pudiera verse afectado por fallas operativas por parte de Excel Fondos como la falta de control y vigilancia en los procesos, negligencia o dolo.

**Falta de opciones de
inversión**

Se refiere a la incapacidad de detectar activos que cumplan los estándares de la política de inversiones, lo que pudiera implicar la liquidación anticipada del Fondo.

Riesgo fiscal

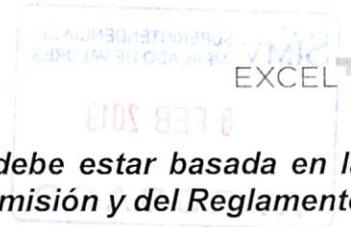
Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo.

Riesgo Regulatorio

Las reformas regulatorias y legales pueden afectar positiva o negativamente al Fondo en el desempeño de sus operaciones, o en el valor de sus cuotas en el mercado.

**Riesgo por concesiones
administrativas**

Las concesiones administrativas son actos administrativos en virtud de los cuales se autoriza temporalmente por una Administración a una persona particular la utilización privada de un bien público, mediante el pago de un canon. Se rigen por su título, están sujetas al Derecho Administrativo. Esta transferencia de riesgo supone la posibilidad de que no se recuperen las inversiones realizadas ni se cubran los costes necesarios para explotar las obras o los servicios adjudicados, en condiciones normales de funcionamiento.



“Toda decisión de invertir en los valores que se ofrecen debe estar basada en la consideración por parte del inversionista del Prospecto de Emisión y del Reglamento Interno en su conjunto”.



3. ASPECTOS GENERALES DEL FONDO.

3.1. Denominación y principales características del Fondos.

El Fondo se denomina FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II y es independiente del patrimonio de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., en lo adelante Excel Fondos y al de otros Fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de fecha 19 de diciembre de 2017 (Ley del Mercado de Valores), su Reglamento de Aplicación (el Reglamento de Aplicación) y demás normativas que regulan el Mercado de Valores, en particular la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión No. R-CNV-2017-35-MV, de fecha 12 de septiembre de 2017 (la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión).

El Registro Nacional de Contribuyente (RNC) del Fondo es el No. 131-87634-1. El Fondo está inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-039, en virtud de la aprobación otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Única Resolución de fecha 7 de noviembre de 2018. Las cuotas del mismo están registradas en la BVRD bajo el No. BV1812-CP0017, de fecha 27 de diciembre de 2018.

El patrimonio del Fondo estará conformado por aportes de personas físicas y/o jurídicas para su inversión en inmuebles para su enajenación a través de su alquiler o venta.

Las cuotas se ofertan al público, teniendo el Fondo las siguientes características:

Descripción del Tipo del Fondo	
Por su naturaleza:	Cerrado: Su tiempo de duración o fecha de vencimiento es cierta correspondiente a diez (10) años contados a partir de la fecha de la primera emisión, publicada en su respectivo Aviso de Colocación Primaria y su patrimonio es fijo, por lo tanto el número de cuotas es limitada; estas cuotas no pueden ser redimibles a solicitud de los aportantes directamente por el mismo Fondo.
Por el mercado en que invierte:	Local.
Por la especialidad de su cartera:	Inmobiliario.

<p>Moneda para la suscripción o reembolso de cuotas:</p> 	<p>Las cuotas se expresarán en dólares de los Estados Unidos de América. A los efectos, la valorización y contabilización se realizará en dicha moneda. Los activos del Fondo, así como el valor de las cuotas, se expresarán en dólares de los Estados Unidos de América, haciendo el debido asiento en aquellas partidas que por estar expresadas en moneda diferente tenga que ajustarse por efecto de la fluctuación de la moneda según indica el artículo 81 de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión. Para estos fines, Excel Fondos empleará la tasa de cambio de compra de las transacciones en el Mercado Spot al día hábil anterior, que publica el Banco Central de la República Dominicana (www.bancentral.gov.do). El tipo de cambio a utilizar deberá corresponder al que se publique el mismo día en que se efectúe la valorización.</p>
--	---

3.2. Monto total de la oferta y moneda del Fondo

El monto total del Fondo es de cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD50,000,000.00), expresados en quinientas mil (500,000) cuotas de participación.

La vigencia del Programa de Emisiones es de tres (3) años, a partir de la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores. La colocación de las cuotas se realizará en diferentes tramos dentro de una emisión única de un programa de emisiones hasta agotar el monto aprobado del mismo. El período de colocación de cada tramo de la emisión no podrá exceder los quince (15) días hábiles ni puede ser inferior a cinco (5) días hábiles.

El Fondo podrá realizar aumentos de capital mediante la emisión de nuevas cuotas de participación, en la forma y modalidad que sea determinado reglamentariamente.

3.3. Duración del Fondo.

La duración del Fondo es de diez (10) años contados a partir de la fecha de la emisión única del programa de emisiones, publicada en su respectivo Aviso de Colocación.

3.4. Objetivo del Fondo.

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, lo que se traduce en un fondo de riesgo medio.

Adicionalmente, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su portafolio de inversión en instrumentos financieros, tales como valores de renta fija y variable. De conformidad con el artículo 147 de la Norma, el portafolio del Fondo estará constituido por los valores y bienes señalados en el artículo 108 de la Ley, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

- 1) Valores de oferta pública.
- 2) Depósitos en entidades de intermediación financiera.
- 4) Bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional y contratos como los siguientes:
 - i. Bienes inmuebles y, en el caso de tratarse de edificaciones, deberán estar concluidos en su construcción, con el único objeto de explotarlo como negocio inmobiliario bajo las figuras de compra-venta, arrendamiento o leasing.
 - ii. Documentos que representen el derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas que no supere el veinte por ciento (20%) respecto al portafolio inmobiliario.
 - iii. Opciones de compra de bienes inmuebles, siempre que la prima no supere el cinco por ciento (5%) del valor del bien, su vencimiento no sea mayor a un año y no exista ningún impedimento a su libre transferencia.



Las decisiones de inversión son dictadas por el Comité de Inversiones, a partir de la Política de Inversiones determinada en el presente prospecto y su Reglamento Interno, y ejecutadas por el Administrador del Fondo, el cual fue designado por el Consejo de Administración de Excel Fondos.

A pesar de que Excel Fondos ni ninguno de sus ejecutivos, miembros del Consejo de Administración o Comité de Inversiones, así como ninguno de sus empleados a cualquier nivel puedan garantizar que los objetivos del Fondo puedan ser alcanzados o bien que el capital de los Aportantes sea preservado en su totalidad, la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria podrá aprobar el cambio en las políticas de inversión cuando así lo determine. Los cambios aprobados por la Asamblea General de Aportantes deberán ser autorizados por la Superintendencia previamente a su aplicación.

3.5. Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo.

El Fondo se dirige al 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 llegar a tener, y por tanto, estén dispuestos a asumir, por su participación indirecta en el mercado inmobiliario, los riesgos inherentes a este mercado (los cuales son detallados y advertidos en la sección 4 del presente Prospecto, así como en el Reglamento Interno del Fondo), tales como daños ocasionados a la propiedad, deterioro de los inmuebles, desocupación o adquisición de inmuebles desocupados, incumplimiento por parte de los

inquilinos y procesos legales de desahucio y de cobro judicial, entre otros.

Las apreciaciones en el valor de los inmuebles sólo podrían ser percibidas en el largo plazo, por lo que se recomienda una permanencia mínima de cinco (5) años.

Del mismo modo, este es un Fondo dirigido a inversionistas con un perfil de riesgo moderado, que no requieren liquidez inmediata ni un ingreso periódico fijo, ya que dentro de la cartera del Fondo pudieran existir inmuebles que no generen ingreso recurrente, ya sea por condiciones de desocupación o porque la intención de su adquisición sea la venta final de dicho inmueble.

Por ser un Fondo cerrado, éste no recompra las participaciones de los inversionistas, sino que deberán recurrir al mercado secundario para vender su participación, conscientes de que el mercado de participaciones de Fondos cerrados en el país aún no representa un mercado líquido.

El Fondo está denominado en Dólares de los Estados Unidos de América, por tal motivo, está dirigido a inversionistas con inversiones en la referida moneda. En especial, el Fondo pretende captar recursos de inversionistas locales y extranjeros que se han visto impulsados en el pasado a invertir fuera del país como forma de proteger sus inversiones de la devaluación del peso dominicano; por tanto, uno de los propósitos del Fondo es atraer esos capitales de vuelta a la República Dominicana y que sean invertidos localmente.

3.6. Responsables del Contenido del Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno.

Excel Fondos ha designado como responsables de los contenidos del Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo a las siguientes personas:

- Melania Josellin Cruz Acosta, Administrador del Fondo.
- Banahí Tavárez Olmos, Vicepresidente-Tesorero del Consejo de Administración de Excel Fondos.

3.7. Identificación de los auditores externos del Fondo.

La firma KPMG Dominicana, S. A. (KPMG) ha sido designada como auditor externo del presente Fondo por Excel Fondos. Para designaciones posteriores, la Asamblea General de Aportantes correspondiente decidirá la ratificación o la sustitución de este cargo, conforme al procedimiento detallado anteriormente. KPMG es una firma autorizada por la Superintendencia de Valores, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores con el número SVAE-001.



Audidores Externos:		KPMG Dominicana, S. A. Representante: Luis Olivo, Socio. Número de Registro (RMV): SVAE-001 RNC: 1-01-02591-3 Avenida Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom. Tel.: (809) 566-9161. Fax: (809) 566-3468.
----------------------------	---	---

3.8. Organismo Supervisor.

La Superintendencia del Mercado de Valores supervisa tanto al Fondo como a Excel Fondos. Es una institución autónoma del Estado de la República Dominicana, creada mediante la Ley de Mercado de Valores, investida con personalidad jurídica y patrimonio propio.

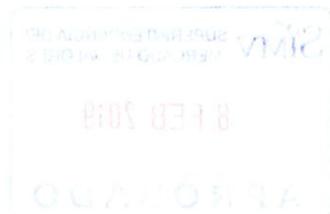
Organismo Supervisor:		Superintendencia del Mercado de Valores Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, República Dominicana Tel.: 809-221-4433 Fax.: 809-686-1854 www.simv.gob.do
------------------------------	---	---



3.9. Marco legal aplicable.

El Fondo está regido por las siguientes leyes y normas:

- Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de fecha 19 de diciembre de 2017 (Ley del Mercado de Valores).
- Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores.
- Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión No. R-CNV-2017-35-MV, de fecha 12 de septiembre de 2017.
- Norma que establece los criterios sobre la valorización de las inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los patrimonios autónomos, No. R-CNV-2014-17-MV.
- Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores (R-CNV-2016-15-MV).
- Norma No. 05-13 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) sobre el Régimen Tributario de las Administradoras de Fondos y los Fondos de Inversión.





3.10. Tipo de Fondo de Inversión.

El Fondo de Inversión es cerrado, pues tiene un plazo definido de diez (10) años a partir de la primera emisión generada del programa de emisiones, y su número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo. El monto total del Fondo es de cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD50,000,000.00), expresados en quinientas mil (500,000) cuotas de participación. Las cuotas de este fondo no son redimibles directamente por el Fondo, por lo que deberán ser negociadas en el mercado secundario a través de la Bolsa de Valores.

3.11. Calificación de Riesgo de las cuotas del Fondo y de la sociedad administradora.

La firma calificadora de riesgo seleccionada por Excel Fondos es Feller Rate, S.R.L.

	Feller Rate, S. R. L., Calificadora de Riesgo Calle Freddy Gatón Arce No.2, Arroyo Hondo, Santo Domingo, Rep. Dom. Tel: (809) 566-8320 Tel. directo: 829-229-1802 Fax: (809) 567-4423 www.feller-rate.com.do Contacto: Héctor Salcedo Llibre (hsalcedo@feller-rate.com.do)
---	--

La calificación “BBBfa (N)” asignada al Fondo se sustenta en una administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que posee completos, adecuados 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- y el incipiente mercado de fondos en República Dominicana. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

El informe de calificación de riesgo, emitido por la calificadora de riesgo en agosto del 2018, se encuentra en el Anexo I del presente Prospecto.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN	
Fortalezas	Riesgos
<ul style="list-style-type: none">Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.Equipos suficientes para la gestión de fondos, control y seguimiento.Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos.	<ul style="list-style-type: none">Moderada diversificación de cartera esperada.Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos.Industria de fondos en vías de consolidación.

En su informe de Mayo 2018, Feller Rate otorga la calificación A-af a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (Excel Fondos) por poseer un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos. La evaluación destaca positivamente sus

detallados manuales de procedimientos, la trayectoria de su grupo controlador y la estructura y equipos para el manejo de recursos de terceros.

La calificación incorpora la presencia de un completo marco legal, que regula de manera clara las actividades y responsabilidades de las administradoras. Como contrapartida, considera el mercado incipiente de fondos en la República Dominicana.



3.12. Colocación de las Cuotas de Participación.

3.12.1. Agente de Colocación.

Excel Fondos ha contratado a Excel Puesto de Bolsa, S. A. como Agente de Colocación, para fines de colocación de las cuotas del Fondo en el mercado.

	<p>Excel Puesto de Bolsa, S. A. No. de RMV: SVPB-002 Registro BVRD: PB-008 Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-89257-9 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No.78, Piantini, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809)262-4000 www.excel.com.do Contacto: Katty Cepeda (kcepeda@excel.com.do)</p>
--	--

Excel Puesto de Bolsa, S. A. ofrecerá las cuotas del Fondo a cualquier inversionista, dentro de su Perfil, apegado a las regulaciones vigentes del Mercado de Valores.

3.12.2. Bolsa de Valores donde se transarán las cuotas.

Las cuotas de participación del Fondo se transarán a través del mecanismo de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD) y los inversionistas podrán acceder a él a través de los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

La BVRD es un ente regulador que vela por la transparencia y la eficiencia de las operaciones en el Mercado de Valores, y tiene por misión crear, desarrollar y promover productos, servicios y soluciones innovadoras, confiables y transparentes que conlleven al desarrollo sostenible y equitativo del Mercado de Valores de la República Dominicana.

	<p>Calle José Brea Peña # 14, Edificio BVRD 2do. Piso, Evaristo Morales. Santo Domingo, República Dominicana. Teléfonos: (809) 567-6694 / (829) 567-6694 Fax: (809) 567-6697 Web. www.bvrd.com.do, Email. info@bvrd.com.do.</p>
--	--

3.12.3. Mecanismo de compra de cuotas por parte del inversionista.

Excel Puesto de Bolsa, S. A. tiene el mandato para llevar a cabo las gestiones de colocación de cuotas de participación del Fondo, de acuerdo a las condiciones y términos establecidos en el contrato firmado con Excel Fondos, bajo la modalidad de mejores esfuerzos. El mecanismo para acceder a las cuotas es a través del agente colocador contratado.

3.12.4. Procedimiento para la compra y venta de las Cuotas de Participación.

Colocación Primaria

La colocación primaria de las cuotas de participación del Fondo se realizará a través del mecanismo de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD) y los inversionistas podrán acceder a él a través del intermediario de valores autorizados por la Superintendencia y contratado como Agente Colocador.

La compra de Cuotas de Participación debe estar precedida por la entrega, por parte del Agente Colocador de cada aportante, del presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo, los cuales deben estar actualizados, cuyo objeto es la aceptación por parte del Aportante de las condiciones establecidas en dichos documentos.

El Agente Colocador podrá recibir órdenes de compra de cuotas de participación por parte de cualquier inversionista de manera individual y construirá el libro de órdenes

El Agente Colocador podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por este, y registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por ésta, de conformidad con sus reglas de negociación para cada tipo de rueda.

La fecha del inicio del Período de Colocación será publicada en el presente Prospecto y en los Avisos de Colocación Primaria correspondiente a cada monto a colocar. La fecha de Finalización del Período de Colocación no podrá exceder los quince (15) días hábiles a partir de la fecha de Inicio del Período de Colocación.

El Agente Colocador recibirá las órdenes y las registrará en los sistemas de negociación electrónica de la BVRD en el horario previsto por esta.

Para los días distintos al último día de Colocación, el inversionista que acuda a presentar su Orden de Suscripción ante el Agente Colocador pasado el horario de negociación del sistema de la BVRD, su orden quedará para el día hábil siguiente.

El Agente Colocador construirá el libro de órdenes para el Público en General y procederá a ingresar en el sistema de negociación de la BVRD a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación de la Emisión correspondiente, según el horario determinado por la BVRD. Si en un día de colocación, la suma de todas las órdenes recibidas por parte del Agente Colocador supera el monto total





EXCEL

pendiente por colocar de la emisión, la BVRD realizará un proceso de prorrateo, a través de su sistema de negociación y a su vez la adjudicación de las órdenes, con exclusión de las órdenes totales, por no ser divisibles.

El Agente Colocador deberá verificar la disponibilidad de fondos de sus clientes antes de transmitir las Órdenes de Suscripción en el sistema de negociación de la BVRD. Las órdenes de suscripción que no se liquiden por falta de provisión de fondos por parte de los inversionistas pasarán a formar parte del monto no suscrito de la emisión en cuestión.

El rechazo de una Orden de Compra se encuentra determinado por la falta de disponibilidad del monto Ofertado o por la falta de disponibilidad de fondos del inversionista al momento de la transacción, o bien por el inversionista tener la condición de Orden Total al momento del prorrateo. Otra causa de rechazo de una oferta es que el inversionista según su perfil de inversionista no puede asumir el riesgo de los valores que se le ofrece.

El Agente Colocador bajo la modalidad de colocación primaria con base en mejores esfuerzos no podrá suscribir valores que integren la Emisión durante el Periodo de Colocación Primaria.

El Fondo informará como Hecho Relevante por medio de una comunicación escrita a la Superintendencia y a la BVRD el monto suscrito, de ser el caso, comparándolo con el monto disponible a colocar correspondiente, a más tardar el día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha de terminación del Periodo de Colocación. Dicho Hecho Relevante será publicado en la página web de Excel Fondos (www.excel.com.do), de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (www.bvrd.com) y de la Superintendencia (www.simv.gov.do).

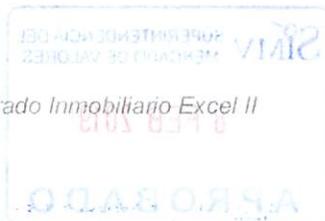
El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones, de acuerdo a cambios introducidos a los manuales y reglamentos de la BVRD.

Mercado Secundario

Al ser un fondo cerrado, el Aportante no podrá redimir sus cuotas de participación de manera anticipada, sino que deberá esperar hasta su vencimiento, o bien acceder al Mercado Secundario para venderlas, acudiendo a cualquier Intermediario de Valores autorizado e inscrito en la BVRD a registrar su oferta de venta en la BVRD utilizando para la negociación el sistema de la BVRD y según el horario que ésta determine.

El Mercado Secundario comienza en la fecha correspondiente al día hábil siguiente a la fecha de terminación del Periodo de Colocación en el Mercado Primario. Las órdenes realizadas el último día del Periodo de Colocación en el Mercado Primario, deberán esperar su liquidación para poder iniciar su negociación en el Mercado Secundario.

El precio de compra o venta estará determinado en función de la oferta o demanda de las cuotas del Fondo en el mercado, que pudiera tomar o no en cuenta el Valor de la Cuota al momento de la transacción, según sea publicado por Excel Fondos en su página web, en sus oficinas y por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD, según horario que ésta determine.



En caso de que un potencial inversionista deposite en un Intermediario de Valores autorizado una orden de compra fuera del horario de negociaciones de la BVRD, dicha orden de compra deberá ser colocada en el sistema de negociación electrónica de la BVRD el día laborable siguiente. El registro de dicha oferta deberá ser realizado por un Corredor de Valores debidamente autorizado por la Superintendencia, quien accederá al sistema de la BVRD y registrará la misma.

La transferencia de los valores en el Mercado Secundario se formalizará al momento de ser transferidas contablemente por medio de su anotación en la cuenta llevada a cabo por CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A.

La fecha de liquidación de las cuotas será T+3, o la establecida por la BVRD al momento de la colocación o negociación de las cuotas.

El proceso previsto en esta sección puede estar sujeto a modificaciones, de acuerdo a cambios introducidos a los manuales y reglamentos de la BVRD.

3.12.5. Vigencia programa de emisiones.

Vigencia del Programa de Emisiones:	Tres (3) años a partir de la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores del Programa de Emisiones.
Fecha de Inicio y finalización de la colocación de las cuotas:	15 de noviembre de 2018 y 15 de noviembre de 2021

4. FACTORES DE RIESGO.

Los riesgos forman parte de la inversión, son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del Fondo, alterar el valor del portafolio de inversión, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdidas en sus inversiones.

Los principales riesgos a los que se puede ver enfrentado el Fondo son:

Riesgos propios de una cartera inmobiliaria

Son los riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos o del sector inmobiliario, relacionados con la política económica, tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento o decrecimiento de la actividad económica, así como la devaluación de los inmuebles en una zona geográfica en particular.





a) Riesgo de siniestros

Está relacionado al riesgo que representa cualquier tipo de desastre, natural o no, que pudieran destruir total o parcialmente las propiedades que constituyen el Fondo: huracanes, tsunamis, inundaciones, rayos, terremotos, incendios, cualquier tipo de vandalismo, huelgas, accidentes de tránsito o aéreos, explosiones, actos terroristas, entre otros. Esta potencial pérdida representaría la incapacidad temporal o permanente del inmueble de generar rentas, o bien, la reducción de su valor en el mercado, y en consecuencia, una disminución de los rendimientos del Fondo y del Aportante.

b) Riesgo por desocupación

La demanda por espacio de alquiler fluctúa según el dinamismo de la economía, por lo que el Fondo pudiese estar expuesto a varios ciclos económicos a lo largo de su vigencia. En caso de que los inmuebles adquiridos estén desocupados o baje el nivel de ocupación de los mismos, pudiesen reducirse los ingresos del Fondo y a la vez aumentar los gastos de mantenimiento de los activos del Fondo.

Períodos prolongados en que uno o varios de los inmuebles del Fondo se encuentren sin generar ingresos representa una gran amenaza para los rendimientos del Fondo y sus Aportantes. La desocupación puede presentarse por múltiples fenómenos económicos y sociales: recesión económica, sobre-oferta de inmuebles de similar naturaleza, cambios en la construcción que vuelva obsoleta las mejoras a los inmuebles del Fondo, cambios en la tendencia demográfica e inmobiliaria del país, entre otros.

c) Riesgo por exceso de oferta de inmuebles en alquiler

Existe la posibilidad de que exista en el mercado un exceso de oferta, pues el mercado inmobiliario dominicano representa una oportunidad para los inversionistas para generar ingresos recurrentes y preservar su capital. Esto pudiera implicar la desocupación total o parcial de los inmuebles.

d) Riesgo por concentración de inmuebles

Está relacionado con la concentración en uno o muy pocos inmuebles y la posibilidad de que ocurra un siniestro que afecte a un inmueble o periodos de tiempo prolongados en los cuales no se alquile dicho inmueble, disminuyendo la capacidad del Fondo para distribuir rendimientos y afecte el valor de la cuota de participación.

e) Riesgo por concentración de inquilinos

El alquiler de los inmuebles del Fondo a uno o a un grupo reducido de inquilinos, o a un grupo de inquilinos concentrados en el mismo sector económico y la posibilidad de ocurrencia de eventos negativos que afecten directamente la estabilidad económica de dichos inquilinos pudiera implicar procesos de renegociación de los contratos de alquiler que reduzcan los ingresos mensuales o pudiera provocar atraso en los pagos o la desocupación de los inmuebles, afectando los ingresos del Fondo y su rentabilidad.

f) Riesgo de administración de los inmuebles

La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que el Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a

los inquilinos. Una mala gestión podría conllevar a procesos judiciales en su contra, afectando así la rentabilidad del fondo.

g) Riesgo por morosidad

Corresponde a la probabilidad de que un inquilino incumpla con los pagos de alquiler a los que está obligado contractualmente, con lo cual la sociedad administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales contra dicho arrendatario.

h) Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles

Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo. Dado que para la adquisición de los inmuebles, la Norma requiere de dos tasaciones previas, siendo el valor del bien inmueble el menor de los consignados en estas valoraciones, las cuales deben ser actualizadas anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dicho activo, lo que generaría una disminución en el valor del inmueble, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de sobrevaloración de los activos del Fondo de Inversión. Las opiniones que cada perito tenga sobre los factores que inciden principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario, pueden incidir positiva o negativamente, o bien no incidir, en la determinación del valor en libros del inmueble, lo que afectaría en forma inmediata el valor de la cuota de participación del Fondo.

i) Riesgo por la discrecionalidad De la Sociedad Administradora para la compra de los bienes inmuebles

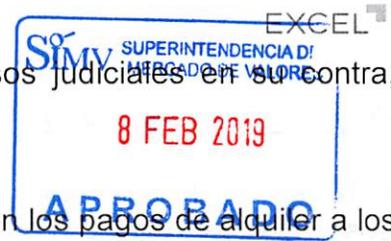
Si bien el Fondo debe adecuarse a las normas de diversificación emitidas por la Superintendencia y su política de inversión, dentro de esos parámetros, Excel Fondos goza de discrecionalidad, dentro de los límites establecidos la Política de Inversión definida en el Reglamento Interno del Fondo, para la composición específica de la cartera de activos del Fondo, razón por la cual los inmuebles que finalmente se adquieran podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.

j) Riesgos por fluctuación en el valor de los inmuebles

Los bienes inmuebles serán valorados por dos tasaciones escogiendo el menor valor de las dos, sin embargo, el concepto de valor conlleva el uso de supuestos y variables que están en constante fluctuación, y en adición están sujetas a las consideraciones de las entidades que realicen el análisis de valor.

k) Riesgo de liquidez de los bienes inmuebles

La inversión en bienes inmuebles implica que al vencimiento del Fondo, o bien, al momento de su liquidación anticipada, exista el riesgo de que no puedan identificarse a tiempo compradores de los inmuebles, lo que pudiese implicar que el Fondo no pueda liquidar sus activos en el tiempo previsto, o bien, asumir precios de venta inferiores a los valores de los inmuebles, pudiendo implicar rentabilidades negativas o pérdidas de capital para los aportantes. Del mismo modo, pudiera darse el caso de no poder realizar la venta, lo que significaría la transferencia de los activos inmobiliarios directamente a los aportantes.





EXCEL

Otros riesgos asociados

- **Riesgo de liquidez de las Cuotas de Participación del Fondo:**

Los Aportantes de las cuotas del Fondo no podrán solicitar a Excel Fondos su reembolso de manera anticipada al vencimiento, por lo que el Aportante deberá acceder al mercado secundario para la venta de las mismas. Es posible que no existan compradores o que el precio no sea el esperado en el momento en que el Aportante tenga la necesidad de vender sus cuotas de participación. El mercado de fondos de inversión es incipiente en la República Dominicana, lo que podría implicar un mercado secundario considerablemente ilíquido y de poca profundidad. El Aportante deberá considerar la posibilidad de no poder ejecutar la venta de su participación en el Fondo en la fecha y por el precio esperado.

- **Riesgos de tasa de interés y de precio:**

Los aumentos o disminuciones en las tasas de interés del mercado afectan directamente el valor de los instrumentos financieros en los cuales pudiera estar invirtiendo el Fondo. Existe una relación inversa entre la tasa de interés y el precio. La inversión se puede ver afectada si se presentan pérdidas en el valor del portafolio, afectando directamente los rendimientos y/o valor de la cuota de los Aportantes.

- **Riesgo del Emisor:**

Es la capacidad o percepción que tiene el mercado de que los emisores de los valores en que invierta el Fondo paguen sus títulos de deuda. Si el emisor es insolvente, hay una contingencia de pérdida por deterioro de la estructura financiera del emisor o garantía del título y que puede generar disminución en el valor de la inversión o en la capacidad de pago.

- **Riesgo de contraparte:**

Es el riesgo de que la contraparte (con quien se negocia en nombre del Fondo) no entregue el valor o título correspondiente a la transacción en la fecha de vencimiento.

- **Riesgo Cambiario**

Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa la moneda nacional con respecto a otras monedas en las que el Fondo mantenga posiciones. Este riesgo puede presentarse, pues la denominación del Fondo es en dólares de los Estados Unidos de América, y sin embargo opera en la República Dominicana, donde la moneda nacional es el peso dominicano.

- **Riesgo de inexistencia de Dólares de los Estados Unidos de América en el Mercado:**

Se refiere a la posibilidad de que al momento de las cobranzas de los alquileres, pago de los dividendos o liquidación del Fondo, no exista disponibilidad en el mercado dominicano de dólares de los Estados Unidos de América con lo cual tanto los inquilinos al momento de realizar sus pagos, como el Fondo se vean incapacitados para canjear sus pesos dominicanos a dólares de los Estados Unidos de América.

- **Riesgo operativo:**

Corresponde a las pérdidas que se puedan generar en el Fondo debido a las diferentes funciones asociadas a cada una de las partes involucradas en el proceso dentro de la Sociedad Administradora. El aportante pudiera verse afectado por fallas operativas por parte de Excel Fondos como la falta de control y vigilancia en los procesos, negligencia o dolo.

- **Falta de opciones de inversión:**

Existe la posibilidad de que Excel Fondos no pueda ejecutar la política de inversión adecuadamente, al no poder identificar los bienes inmuebles óptimos, y dentro de los criterios de inversión dictados por el Comité de Inversiones. En caso de que no existan alternativas de inversión en inmuebles que se ajusten a las políticas de inversión definidas en el presente Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno del Fondo, los recursos serán colocados en los instrumentos financieros detallados en la Política de Inversión definida en el Reglamento Interno del Fondo, cuyos rendimientos podrían ser reducidos en comparación con los objetivos de inversión. La falta de opciones de inversión dentro del plazo estipulado para la adecuación del Fondo a la Política de Inversión, daría lugar a su liquidación.

- **Riesgo País:**

Está relacionado con las condiciones políticas, económicas y sociales de un país. La inversión se puede ver afectada si las condiciones de un país cambian negativamente generando disminuciones o pérdidas en los rendimientos del fondo o en el valor de las cuotas de participación.

- **Riesgo Regulatorio:**

Las reformas regulatorias y legales pueden afectar positiva o negativamente al Fondo en el desempeño de sus operaciones, o en el valor de sus cuotas en el mercado.

- **Riesgo fiscal:**

Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo. Existen leyes que regulan la actividad inmobiliaria y los regímenes impositivos en el país que pueden ser reformadas, cuyo impacto puede incidir directa o indirectamente en forma negativa sobre el desempeño del Fondo de Inversión y en su capacidad para generar ingresos netos y para distribuir rendimientos sostenibles en el largo plazo. De igual manera, el cambio en el tratamiento tributario por parte de la DGII puede afectar las carteras de los fondos de inversión inmobiliarios.

- **Riesgos legales:**

La Sociedad administradora de fondos de inversión podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los arrendatarios por incumplimientos de los contratos de arrendamiento, y por lo tanto estará expuesta a ser sujeto de contra demandas, lo que podría afectar el rendimiento esperado del fondo. La sociedad administradora también podrá enfrentar procesos administrativos en su contra debido a la supervisión de que es objeto.



• **Riesgo por concesiones administrativas:**

Las concesiones administrativas son actos administrativos en virtud de los cuales se autoriza temporalmente por una Administración a una persona particular la utilización privada de un bien público, mediante el pago de un canon. Se rigen por su título, están sujetas al Derecho Administrativo. Esta transferencia de riesgo supone la posibilidad de que no se recuperen las inversiones realizadas ni se cubran los costes necesarios para explotar las obras o los servicios adjudicados, en condiciones normales de funcionamiento.

Los factores de riesgos, tanto generales como los inherentes al sector inmobiliario, que están identificados en el presente Reglamento Interno, así como los métodos de monitoreo y mitigación están amparados bajo la norma R-CNV-2015-35-MV Sobre la Gestión de los Riesgos para los Intermediarios de Valores y las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, de conformidad con la Cuarta Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores de fecha veinte (20) de noviembre de dos mil quince (2015).

Dentro de la estructura de Excel Fondos se cuenta con una Unidad de Riesgos especializada cuyo objetivo es identificar, medir y administrar los riesgos a los que están expuestos los fondos que ésta administra. Para alcanzar estos objetivos, se utilizan diversas metodologías y herramientas.

Para atenuar los riesgos por siniestros, todos los inmuebles que conformarán el portafolio de inversiones del Fondo, contarán con una póliza de seguros contra siniestros para cubrir la totalidad de su valor de tasación. Estas pólizas serán revisadas anualmente con respecto a las valoraciones subsiguientes.

Con el fin de mitigar el riesgo de desocupación, Excel Fondos realizará los estudios necesarios para valorar el grado de especialización de los inmuebles, con el fin de estimar sus usos alternativos en el mercado y así poder ofertarlos a diversos sectores en caso de desocupación.

Para los riesgos de concentración por inmueble, el presente Reglamento Interno establece los límites de inversión al respecto, sobre los cuales se dará un seguimiento continuo con el fin de mitigar su exposición.

Los riesgos de tasa de interés y de precio, riesgos de liquidez, riesgos cambiarios, se administran realizando una minuciosa clasificación y seguimiento de los activos en los que el Fondo invierte. Se analiza el ambiente político y el entorno macroeconómico del país, así como los plazos, nivel de las tasas de interés, la liquidez y demás factores relacionados. Además se cuenta con el apoyo tanto del Comité de Inversiones como el Comité de Riesgo para la toma de decisiones.

El riesgo de crédito y el riesgo de no pago por parte de un emisor de un instrumento en los que invierta el Fondo, se gestionan manteniendo un seguimiento continuo a las calificaciones de riesgos, tanto de los emisores como de las emisiones.



Los riesgos operativos se gestionan mediante mapeos según los tipos de eventos, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Para esto, Excel Fondos cuenta con un Manual de Control Interno que detalla la metodología de clasificación y estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité de Inversiones.

Para la administración de los riesgos legales, fiscales y regulatorios, Excel Fondos se apega al cumplimiento de la regulación vigente y cuenta con mecanismos de control, así como con el apoyo del Comité de Riesgos y demás unidades, tales como Auditoría Interna, Auditoría Externa y Asesores Legales de alto nivel, que cuentan con la experiencia necesaria para realizar los procesos con la debida diligencia.



5. DEL COMITÉ DE INVERSIONES.

5.1. Aspectos Generales del Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones de Excel Fondos es responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del Fondo, que serán ejecutados por el Administrador del Fondo. Este Comité está integrado por tres (3) personas físicas con experiencia en el sector financiero, mercado de valores y de administración de carteras, o en áreas afines a este tipo de Fondo. En casos excepcionales, en los que se requieran conocimientos y criterios altamente especializados, el Comité de Inversiones podrá requerir la opinión fundamentada de profesionales especializados en los asuntos que así se requiera y que sean objeto de conocimiento del Comité de Inversiones.

El Comité cumplirá con el marco legal vigente y se apegará a las mejores prácticas de administración de fondos de terceros. El Comité se regirá particularmente por el Reglamento del Comité de Inversiones, y por el Manual de Organización y Funciones de Excel Fondos, aprobados por el Consejo de Administración de Excel Fondos, y aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

El Comité de Inversiones fue designado en fecha diecisiete (17) de agosto del año dos mil dieciocho (2018) por el Consejo de Administración, quien es la instancia facultada para su remoción, en los casos que considere necesario. La remoción de los miembros del Comité de Inversiones deberá ser comunicada a la Superintendencia y al público general como un hecho relevante.

El Administrador del Fondo es miembro del Comité de Inversiones, con carácter obligatorio y participa en las reuniones con voz pero sin derecho a voto.

La Asamblea General de Aportantes podrá vetar a los miembros del Comité de Inversiones siempre que medie causa justificada, en cuyo caso también podrá designar a sus sustitutos.



EXCEL

5.2. Composición del Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones de Excel Fondos está integrado por los señores **Oscar San Martín Camelio, Loraine Cruz Acosta, Banahí Tavárez Olmos y Mellania Josellin Cruz Acosta**, cuyos antecedentes profesionales son los siguientes:

Oscar San Martín, Licenciado en Ciencias Económicas, Contador Auditor e Ingeniero Comercial de la Universidad de Chile. Amplia experiencia administrativa y financiera en el sector bancario y financiero, así como en administración de recursos de terceros, tanto en el país como en el extranjero.

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. 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 Fondos. Al mismo tiempo, la señora Loraine Cruz Acosta es hermana de la señora Melania Josellin Cruz Acosta, Administradora del Fondo.

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). Vasta 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 importantes instituciones financieras del mercado dominicano. La señora Banahí Tavárez Olmos también forma parte del Consejo de Administración de Excel Fondos, desempeñándose como Vicepresidente-Tesorero al momento de la aprobación de la emisión de este Fondo.

Administrador del Fondo: Melania Josellin Cruz Acosta: Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), Post-Grado en Finanzas Corporativas en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Maestría en Comercio Internacional en Université de Provence (Francia), Diplomado en Introducción al Mercado de Capitales en la Universidad Iberoamericana (UNIBE), además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, comercio internacional, finanzas y mercado de capitales en el país y en el extranjero. Amplia experiencia administrativa y financiera en el área de finanzas corporativas, en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. En cuanto a su experiencia laboral, ha participado en el proceso para la adecuación de Excel Fondos, y en la aprobación ante la Superintendencia de Valores de dos fondos de inversión inmobiliarios y dos fondos de inversión abiertos, por lo cual tiene conocimiento de todas las leyes y normativas del Mercado de Valores dominicano. Cuenta con una experiencia de trece (13) años en Messina & Asocs. como Asesora de Inversiones en las áreas de finanzas, sector inmobiliario y comercio internacional, al igual que se ha desempeñado como asesor de seguros de riesgos

generales y de vida en la empresa MC Corredores E.I.R.L. Igualmente, posee una experiencia de ocho (8) años en el sistema financiero dominicano, adquirida en la Financiera Holandesa, S. A. y en Créditos y Servicios de Financiera, S. A., ambas instituciones reguladas por la Superintendencia de Bancos, habiéndose desempeñado en las posiciones de Directora General, Sub-Gerente General y Gerente de Valores, lo que demuestra su participación en actividades relacionadas con la administración de recursos de terceros. La señora Melania Cruz es actualmente administradora del Fondo Inmobiliario Excel I. Tiene vínculos existentes con personas relacionadas a Excel Fondos, pues es hermana de la señora Loraine A. Cruz Acosta, Miembro del Consejo de Administración de Excel Fondos, y miembro del Comité de Inversiones del Fondo, así como de dos (2) de los beneficiarios finales de la empresa, los señores Alberto Y. Cruz Acosta y Eduardo A. Cruz Acosta.

Todos los miembros del presente comité de inversiones, forman parte del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, administrado por Excel Fondos, desde el inicio de operaciones del mismo en marzo del 2016 hasta la fecha. A la fecha de elaboración del presente documento el Fondo Inmobiliario Excel I contaba con un patrimonio neto de USD53,615,758.76 y una cartera de 22 inmuebles.

6. DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

6.1. Datos Generales de la Sociedad Administradora.

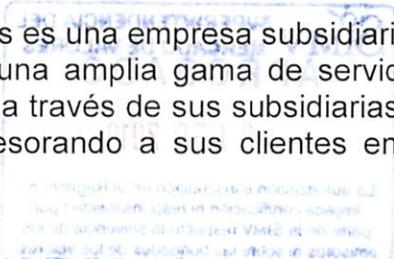
	<p>Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (Excel Fondos) RMV: SVAF-001 Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-08800-4 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: (809)-262-4000 www.excel.com.do Contacto: Melania Josellin Cruz Acosta, Administradora del Fondo</p>
---	--



Excel Fondos es la primera sociedad administradora de fondos de inversión autorizada y registrada en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el número SVAF-001, mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional del Mercado de Valores, de fecha 11 de noviembre de 2004.

Al 31 de Diciembre del 2018, Excel Fondos cuenta con un capital autorizado de RD\$50,000,000.00 y un capital social suscrito y pagado de RD\$50,000,000.00.

Excel Fondos es una empresa subsidiaria del grupo Excel Group Investments, Ltd., el cual cuenta con una amplia gama de servicios financieros para sus clientes en el mercado dominicano, a través de sus subsidiarias Excel Puesto de Bolsa, S. A. y Excel Consulting, S. R. L, asesorando a sus clientes en actividades relacionadas con los mercados de



capitales y administración de activos, entregando servicios de banca de inversión, fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas, entre otros.

Sus accionistas son **Excel Group Investments, Ltd.** y **Excel Consulting, S.R.L.**, con una participación accionaria de un 99.999998% y 0.000002% respectivamente, a la fecha de elaboración del presente prospecto.

Accionista	Cantidad de Acciones	Valor Nominal de las acciones	Porcentaje de Participación
Excel Group Investments, LTD.	499,999	RD\$49,999,900.00	99.999998%
Excel Consulting, SRL	1	RD\$100.00	0.000002%

A la fecha de elaboración del presente prospecto, los datos generales de los accionistas de Excel Fondos son los siguientes:

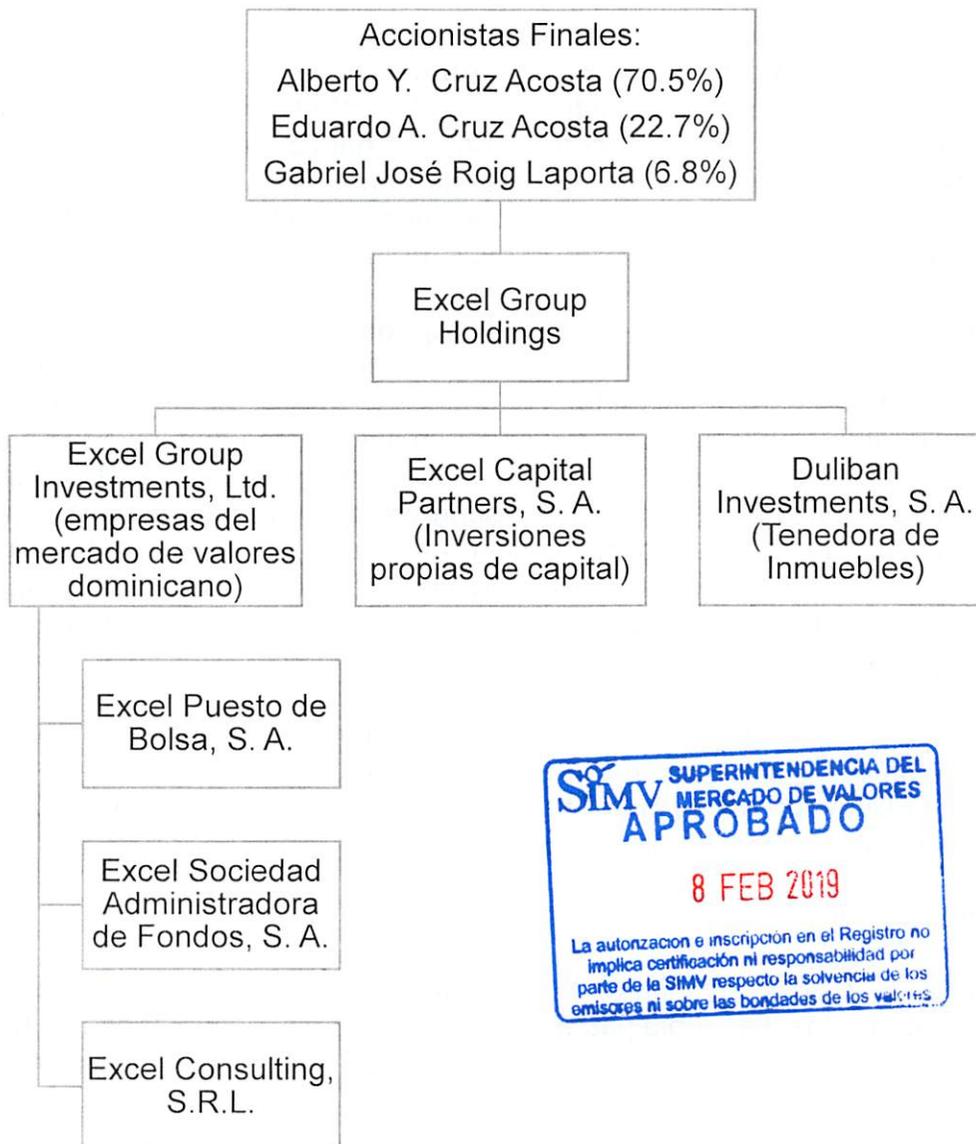
	Excel Group Investments, LTD	Excel Consulting, SRL
Capital Suscrito y Pagado	USD7,000,000.00	RD\$300,000.00
Objeto Social	Toda actividad de lícito comercio que esté permitida por las leyes de las Islas Vírgenes Británicas.	Establecer, gestionar e implementar en general negocios de inversiones, promoción, venta, entre otros, para la promoción y fomento de inversiones.
Consejo de Administración /Gerente General	Alberto Y. Cruz Acosta: Director único	Alberto Y. Cruz Acosta: Gerente Eduardo A. Cruz Acosta: Gerente
Jurisdicción	Islas Vírgenes Británicas	República Dominicana

Los socios fundadores son profesionales experimentados con un amplio conocimiento del mercado bursátil de la República Dominicana, especializados en la administración de fondos de inversión inmobiliaria, formado por un equipo estable con visión de largo plazo y compromiso permanente.

La empresa tiene como objetivo exclusivo la administración de fondos, de conformidad con lo establecido por la Ley de Mercado de Valores y sus disposiciones complementarias.

El conjunto de empresas que forma el grupo económico al que pertenece Excel Fondos es el siguiente:





Excel Fondos está sujeta en su actuación, al cumplimiento de las disposiciones que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores o el Consejo Nacional del Mercado de Valores, según corresponda, mediante normas de carácter general.

El Fondo es el cuarto fondo de inversión a ser administrado por Excel Fondos, siendo los tres anteriores:

- **Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I**, 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 elaboración del presente Prospecto de Inversión, el patrimonio neto de este fondo era de US\$53,615,758.76.

- **Fondo de Inversión Abierto Excel Liquidez**, cuyo objetivo es generar rendimientos a través de la inversión en instrumentos de renta fija y variable. El Fondo tiene por objeto ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta en valores de renta fija y variable, y certificados de depósitos, principalmente a corto y mediano plazo, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses, emitidos en el mercado local.
- **Fondo de Inversión Abierto Excel Liquidez-Dólares**, cuyo objetivo es generar rendimientos a través de la inversión en instrumentos de renta fija y variable, además de proteger el capital invertido. El Fondo tiene por objeto ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta en instrumentos financieros en dólares estadounidenses, ofertados por las entidades de intermediación financiera que estén supervisadas por la Administración Monetaria y Financiera de la República Dominicana, además de invertir en cuotas de participación de fondos de inversión cerrados, con moderadas expectativas de riesgos, que generan flujos continuos, emitidos a través del mercado de valores de la República Dominicana.

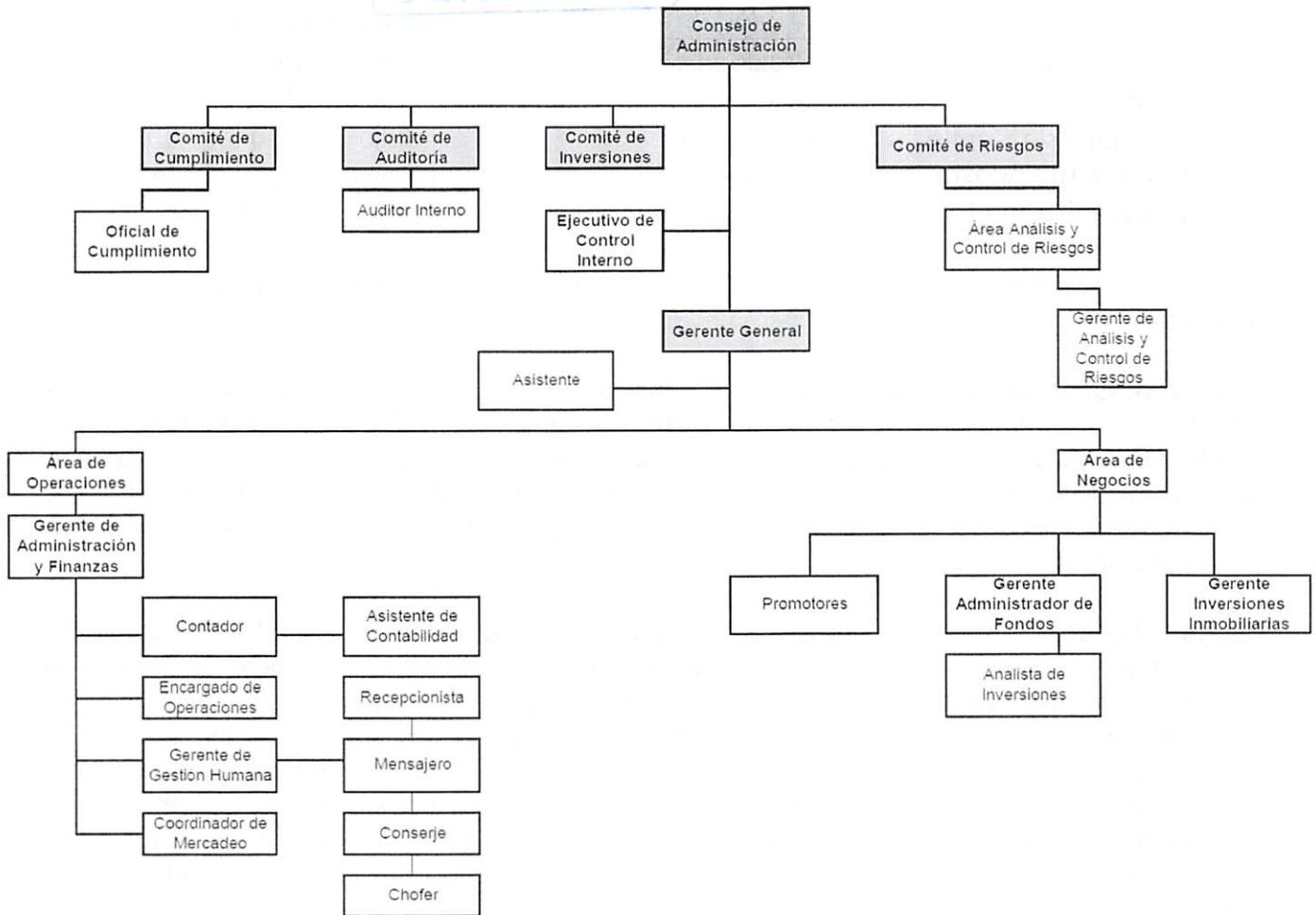
Los Estados Financieros de Excel Fondos y de sus fondos administrados se encuentran a disposición del público en su domicilio, ubicado en la Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana, Teléfono: (809)262-4000, al igual que en su página web www.excel.com.do.

6.2. Estructura Administrativa Interna.

Excel Fondos tiene como función principal la administración de fondos de inversión como patrimonios separados del propio patrimonio de la empresa, acogiéndose en todo momento a las disposiciones establecidas por las autoridades del Mercado de Valores de la República Dominicana.

La estructura organizacional de Excel Fondos está basada en el siguiente organigrama:





6.3. Composición del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la empresa. Sus responsabilidades están sujetas a los estatutos de la empresa, así como a lo establecido en la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 y sus modificaciones (Ley de Sociedades Comerciales).

El Consejo de Administración de Excel Fondos está conformado por las siguientes personas:



8 FEB 2019

EXCEL

Nombre	Posición	Fecha de ingreso a Excel Fondos
Efialto J. Castillo Pou	Presidente	Septiembre 18, 2015
Banahí Tavárez Olmos	Vicepresidente-Tesorerera	Abril 25, 2011
Dafne Lirio de Contín	Secretaria	Julio 22, 2004
Loraine Cruz Acosta	Miembro	Noviembre 27, 2014
Vanessa Godina Simó	Miembro	Mayo 6, 2014

Entre los antecedentes profesionales de los miembros del Consejo de Administración se destacan:

Efialto J. Castillo Pou: Maestría en Administración de Empresas, Escuela de Negocios Darden, Universidad de Virginia, y Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU). Posee una amplia experiencia en las áreas de finanzas corporativas, administrativa y financiera, al igual que un amplio conocimiento del mercado de valores dominicano. Su vasta experiencia profesional incluye instituciones nacionales e internacionales.

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). Vasta experiencia en el área de Finanzas corporativas, así como también en Banca Múltiple y Mercado Bursátil, especializándose en el área de Proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano. Funge también como miembro del Comité de Inversiones del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I y del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II.

Dafne Lirio de Contín: Maestría en Asesoría de Inversiones en Universidad Autónoma de Barcelona, España y Licenciatura en Contabilidad y Auditoría de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Amplia experiencia en el sector bancario y financiero dominicano, contando con una gran experiencia en empresas multinacionales en el área de la Banca y la Auditoría.

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. 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. Funge también como miembro del Comité de Inversiones de la empresa. La señora Loraine Cruz Acosta es hermana de la señora Melania Josellin Cruz Acosta, Administrador del Fondo.

Vanessa Godina Simó: Máster en Dirección de Marketing en Barna Escuela de Alta Dirección y Licenciatura en Administración Hotelera con Especialidad en Mercado Hotelero. Ejecutiva de ventas con grandes conocimientos en gestión de ventas inmobiliarias de



propiedades de lujo, posicionamiento de marca, con gran participación en eventos locales e internacionales.

El Consejo de Administración tiene las funciones establecidas en la Ley de Sociedades Comerciales y en los Estatutos Sociales de Excel Fondos, siendo el órgano de dirección encargado de aprobar las estrategias que la sociedad debe adoptar para obtener el mejor resultado en interés de los accionistas y de los Aportantes de los Fondos que ésta administre y del resto de grupos de interés vinculados.

6.4. Principales Ejecutivos.

Administrador del Fondo: Melania Josellin Cruz Acosta, Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), Post-Grado en Finanzas Corporativas en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Maestría en Comercio Internacional en Université de Provence (Francia), Diplomado en Introducción al Mercado de Capitales en la Universidad Iberoamericana (UNIBE), además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, comercio internacional, finanzas y mercado de capitales en el país y en extranjero. Amplia experiencia administrativa y financiera en el área de finanzas corporativas, en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. En cuanto a su experiencia laboral, ha participado en el proceso para la adecuación de Excel Fondos, y en la aprobación ante la Superintendencia del Mercado de Valores de dos fondos de inversión inmobiliarios y dos fondos mutuos, por lo cual tiene conocimiento de todas las leyes y normativas del mercado de valores dominicano. Cuenta con una experiencia de trece (13) años en Messina & Asocs. como Asesora de Inversiones en las áreas de finanzas, sector inmobiliario y comercio internacional, al igual que se ha desempeñado como asesor de seguros de riesgos generales y de vida en la empresa MC Corredores E.I.R.L. Igualmente, posee una experiencia de ocho (8) años en el sistema financiero dominicano, adquirida en la Financiera Holandesa, S. A. y en Créditos y Servicios de Financiera, S.A, ambas instituciones reguladas por la Superintendencia de Bancos, habiéndose desempeñado en las posiciones de Directora General, Sub-Gerente General y Gerente de Valores, lo que demuestra su participación en actividades relacionadas con la administración de recursos de terceros.

Ejecutivo de Control Interno: Lourdes Raquel Subero Acosta, Licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Ha realizado cursos diversos destinados al desarrollo personal y profesional dentro y fuera de la banca, además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, mercadeo, finanzas y mercado de capitales. Amplia experiencia administrativa y financiera en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. En cuanto a su experiencia laboral, cuenta una experiencia de once (11) años en Excel Puesto de Bolsa, S. A., por lo cual tiene conocimiento de todas las leyes y normativas del mercado de valores dominicano, habiendo desempeñado posiciones tales como Gerente de Riesgo, Gerente de Operaciones, y Gerente de Cumplimiento y Riesgo, entre otras. Cuenta con una experiencia de catorce (14) años en el sistema financiero dominicano, adquirida en Transglobal Bank, LTD, Banco Fiduciario, S. A., y Banco BHD, S.A., habiéndose desempeñado en las posiciones de

Gerente de Negocios, Oficial de Negocios y Encargada de Servicios Bancarios, entre otras, lo que demuestra su vasta experiencia en el mercado financiero dominicano.

Gerente de Análisis y Control de Riesgos: Yaffet Esteban Sánchez Morales, Licenciatura en Contabilidad de la Universidad Acción por la Educación y Cultura (UNAPEC). Cuenta con una Maestría en Contabilidad Tributaria en la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD) y una maestría en Administración Financiera de la Universidad Acción por la Educación y Cultura (UNAPEC). Ha realizado cursos diversos en las áreas de contabilidad y auditoría, inglés para contadores, mercado de valores, riesgos, entre otros. Amplia experiencia administrativa y financiera en firmas de auditoría y compañías de retail. Cuenta con una experiencia de seis (6) años en Ernst & Young (E&Y) Dominicana, habiendo desempeñado la posición de supervisor de auditoría externa, así como gerente financiero en compañías multinacionales. Labora para Excel Fondos desde abril de 2018.

Oficial de Cumplimiento: Gina Aimée Cobo Rodríguez, Licenciatura en Derecho de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM). Cuenta con dos (2) Maestrías en Derecho Civil y Privado General de la Université Panthéon-Assas Paris II, París, Francia. Ha realizado diversos cursos en las áreas de derecho sobre mercado de valores, prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo, administración de riesgos, entre otros. Amplia experiencia administrativa y financiera en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. Cuenta con una experiencia de más de diez (10) años en importantes oficinas de abogados de la República Dominicana, así como más de cuatro (4) años en Excel Puesto de Bolsa, S. A. como Gerente Legal y de Cumplimiento. Labora en Excel Fondos desde marzo del 2017.

6.5. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales en contra o a favor de la Sociedad Administradora.

Hasta la fecha de elaboración del presente documento, Excel Fondos no se encuentra en ningún proceso judicial, administrativo o arbitral en contra o a favor que impacte significativamente su posición los resultados del proceso de suscripción de cuotas y el Fondo en general.



ANEXOS

- I. Informes de Calificación de Riesgo del Fondo y de la Sociedad Administradora de Fondos.



Cuotas	Ago. 2018 BBBfa (N)
--------	------------------------

* Detalle de clasificaciones en Anexo.

Emisión de cuotas

Emisión Total	US\$ 50.000.000
Número de emisiones*	1
Monto mínimo de suscripción	US\$ 20.000
Valor Nominal de la Cuota	US\$ 100
Vencimiento del Fondo	10 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones

*Emisión única, pudiendo aumentar el patrimonio del fondo haciendo ampliaciones con cargo al programa de emisiones.

Fundamentos

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II (FIC Inmobiliario Excel II) estará orientado a 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.

La calificación "BBBfa (N)" asignada responde a un fondo que será manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Además, considera la buena generación esperada de flujos de los arriendos. En contrapartida, se sustenta en la moderada diversificación de activos esperada, en la exposición al negocio inmobiliario y una industria de fondos en vías de consolidación.

El sufijo (N) indica que se trata de un Fondo nuevo, sin cartera para su evaluación.

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

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II realizará una emisión de hasta US\$50 millones. El nuevo programa de emisiones consta de una emisión y sus ampliaciones. La administradora podrá realizar ampliaciones de la emisión única con cargo al programa de emisiones aprobado. Se espera que en el mediano plazo la cartera esté completamente invertida en su objetivo, formada mínimamente en un 80% por bienes inmuebles destinados a la renta.

La cartera del Fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo

reglamentario de 65% del patrimonio en un único inmueble, lo que entrega una baja diversificación. Sin embargo, la administradora espera una cartera inicial formada por al menos 3 inmuebles. Por otra parte, el reglamento interno no señala limitaciones respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios y la locación geográfica de los bienes del Fondo, dentro de República Dominicana. Aunque limita que al momento que el Fondo este totalmente colocado, ningún inquilino podrá concentrar más del 40% de los ingresos totales del Fondo.

La liquidez esperada de la cartera será buena, estará dada por los flujos continuos de efectivo provenientes de las rentas de los bienes inmuebles. Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose 15 días después del término de cada trimestre.

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 30% del valor de los bienes inmuebles del portafolio, como parte de su estrategia.

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

El Fondo cuenta con una etapa pre-operativa de hasta 6 meses, que puede ser prorrogada por un periodo igual. A la conclusión de esta etapa el Fondo debe contar con un patrimonio mínimo de US\$2 millones y al menos dos aportantes. Luego de este plazo y cumpliendo estos requisitos, el Fondo entra en la Etapa Operativa, en donde tiene 3 años para adecuarse a los límites normativos y de su reglamento interno.

FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACION

Fortalezas

- Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos.
- Equipos suficientes para la gestión de fondos, control y seguimiento.
- Futura cartera con buena capacidad de generación de flujos.

Riesgos

- Moderada diversificación esperada.
- Riesgo inherente al negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.
- Industria de fondos en vías de consolidación.

Analista: Esteban Peñailillo
esteban.penailillo@feller-rate.cl
(56) 22757-0474

Cuotas

BBBfa (N)

**OBJETIVOS DE
INVERSION***Fondo orientado a la inversión en inmuebles
destinados a la renta*

Objetivos de inversión y límites reglamentarios

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

Según señala el reglamento interno, el objetivo del Fondo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de viviendas.

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

El reglamento define como *benchmark* para comparar su desempeño la tasa Prime de Estados Unidos de América publicada para a ese mismo mes. La tasa Prime de los Estados Unidos de América se extrae mediante el promedio de la tasa prime de los diez (10) bancos más grandes de ese país, y es realizado y publicado por el Wall Street Journal.

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

- Al menos el 80% de los activos del Fondo deberán estar invertidos en inmuebles objetivo de inversión.
- La concentración máxima de inversión por bien inmueble será hasta un 65% del patrimonio del Fondo.
- El Fondo podrá mantener una reserva de liquidez de entre un 0,025% hasta un 5% de los activos totales.
- En el momento que el Fondo este totalmente colocado, ningún inquilino podrá concentrar más del 40% de los ingresos totales del Fondo.
- En el caso de los valores de oferta pública, la concentración máxima en un emisor será de hasta un 20% de los activos del fondo, exceptuando emisiones del Ministerio de Hacienda de República Dominicana.

**EVALUACION DE LA
CARTERA DEL FONDO***Fondo sin cartera para su evaluación*

Características del fondo

FIC Inmobiliario Excel II realizará una emisión total de US\$ 50 millones, equivalente a 500.000 cuotas, con un valor nominal inicial de US\$ 100 cada una, mediante un programa de emisión única en un periodo máximo de 3 años.

Maduración de la cartera en el mediano plazo

El Fondo cuenta con una etapa pre-operativa de hasta 6 meses, que puede ser prorrogada por un periodo igual. A la conclusión de esta etapa el Fondo debe contar con un patrimonio mínimo de US\$2 millones y al menos dos aportantes. Luego de este plazo y cumpliendo estos requisitos, el Fondo entra en la Etapa Operativa, en donde tiene 3 años para adecuarse a los límites normativos y de su reglamento interno.

Moderada diversificación esperada

La cartera del Fondo deberá contar con al menos dos activos, dado el límite máximo reglamentario de 65% del patrimonio en un único inmueble, lo que entrega una baja diversificación. Sin embargo, la administradora espera una cartera inicial formada al menos por 3

Cuotas

BBBfa (N)

inmuebles, de preferencia, corporativos, comerciales e industriales, lo que atomizaría los riesgos de concentración.

El reglamento interno no señala limitaciones respecto de la industria en la cual se desempeñen los arrendatarios y la locación geográfica de los bienes del Fondo, dentro de República Dominicana.

Buena generación de flujos y moderado endeudamiento permitido

La liquidez esperada de la cartera será buena, estará dada por los flujos continuos de efectivo, provenientes de las rentas de los bienes inmuebles.

Se contempla el pago trimestral de los beneficios acumulados netos de gastos y comisiones, luego de la aprobación del Comité de Inversiones, materializándose 15 días después del término de cada trimestre. No obstante, el reglamento interno señala que el Comité de Inversiones es quien tiene la potestad de decidir por la distribución de dividendos. En caso de que el Comité no decida distribuir la totalidad de los beneficios líquidos, deberá informarlo como un Hecho Relevante.

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

Por otro lado, el reglamento interno establece los límites de endeudamiento, los que podrían llegar a un 30% del valor de los bienes inmuebles del portafolio, como parte de su estrategia. No obstante, el Fondo no podrá contratar préstamos con tasas de interés superiores al 2% anual sobre la tasa preferencial para créditos en dólares de los Estados Unidos de América de los bancos múltiples del mercado local.

Vencimiento de largo plazo

FIC Inmobiliario Excel II tiene un plazo de 10 años a partir de la fecha del primer tramo emitido del Programa de Emisiones, lo que es apropiado para recibir los flujos de los negocios inmobiliarios que formarán su cartera, 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.

ASPECTOS RELEVANTES DE LA ADMINISTRADORA PARA LA GESTIÓN DEL FONDO

Administradora posee una buena estructura para la gestión y control de los recursos manejados

La estructura organizacional de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (Excel Fondos) 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 actualizado en octubre de 2017, el cual establece los siguientes organismos:

El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la empresa. Dentro de sus principales funciones se encuentra aprobar los reglamentos internos y prospectos de los fondos, establecer los planes estratégicos y de operación de la administradora y designar a los integrantes del Comité de Inversiones y Comités de Apoyo. Analizar los Estados Financieros trimestrales intermedios y aprobar los Estados Financieros auditados que se remitan al regulador. Además de todas las responsabilidades que señala la ley.

El Comité de Inversiones es el responsable de evaluar y recomendar las decisiones de inversión de los recursos del fondo al Administrador de los Fondos, aprobando lineamientos y políticas para la toma de decisiones de inversión bajo sus tres lineamientos principales: Autonomía, Independencia y Separación. El Comité está integrado por un número impar de personas no menor a tres.

El Comité de Riesgo se encarga de evaluar y revisar continuamente la exposición de la administradora y de sus fondos a los riesgos de mercado, liquidez, crédito, contraparte, operativos, etc. Propone los limitantes a estos riesgos y posibles cambios a los manuales y

Cuotas

BBBfa (N)

políticas internas. Informa sobre las medidas correctivas implementadas para mitigar estos riesgos. El Comité está integrado por tres personas.

El Comité de Auditoría evalúa y supervisa el proceso de elaboración de estados financieros y además se encarga de su revisión, así como también del cumplimiento del proceso de aprobación. También evalúa la suficiencia y validez de los sistemas de control interno implementados que involucran las transacciones relevantes de la entidad, así como el cumplimiento del marco legal y normativo vigente aplicable a la entidad. Sus miembros son designados por el Consejo de Administración.

El Comité de Cumplimiento revisa los procedimientos, normas y controles implementados en relación a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. También diseña e implementa las políticas y procedimientos para la prestación de servicios a personas políticamente expuestas. El Oficial de Cumplimiento se encarga del programa de prevención y control del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, según las disposiciones indicadas en la normativa imperante. Entre sus tareas está elaborar un plan operativo anual en base a las normas, promover el conocimiento y cumplimiento de la legislación actual, analizar reportes de actividades sospechosas y elaborar reportes sobre éstas para remitir a al regulador.

La Gerencia General es la encargada de la representación administrativa de la empresa y de la planificación, organización y dirección de la administradora, basada en los lineamientos del Consejo de Administración. Además, debe asegurar que el desarrollo de programas y planes que dirijan las actividades y el uso de los recursos, se lleven a cabo conforme la estrategia, políticas, procedimientos y normas establecidas, cumpliendo de manera eficiente los acuerdos y resoluciones que adopte la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración.

Excel Fondos cuenta con un Ejecutivo de Control Interno, quien es el responsable de la correcta y adecuada aplicación del Manual de Procedimientos y Control Interno. Asimismo, existen auditorías internas que velan por el cumplimiento de los controles internos, revisar y controlar las leyes, reglamentos y otras normas. En el Manual de Procedimientos y Control interno se detalla explícitamente las políticas de control interno y las responsabilidades de cada cargo para el cumplimiento de éstas.

El Área de Negocios está compuesta por el Gerente Administrador del Fondo, quien se encarga de ejecutar las actividades de inversión de los fondos, cumpliendo con lo determinado en el Comité de Inversiones, los reglamentos internos y las normas vigentes. El analista de inversiones, quien se encarga de asistir al Administrador del Fondo en sus gestiones de manejo de portafolios.

El Gerente de Inversiones Inmobiliarias, quien busca oportunidades de inversiones inmobiliarias, gestiona, depura y participa en las negociaciones y buen mantenimiento de los inmuebles propiedad de los fondos inmobiliarios administrados. Promotores de Fondos de Inversión, quienes realizan las actividades dirigidas a dar a conocer e informar sobre el funcionamiento y las cualidades de un fondo de inversión.

El Área de Operaciones está compuesta por el Gerente de Administración y Finanzas, quien administra los recursos de la empresa y se debe encargar de la correcta ejecución de las operaciones técnicas, administrativas, contables, económicas y financieras. A su cargo están el Contador, encargado de la elaboración de documentos contables y estados financieros, el Encargado de Operaciones, quien planifica, programa y ejecuta las estrategias necesarias para el funcionamiento de la administradora, el Gerente de Gestión Humana encargado de planificar, coordinar, dirigir y ejecutar las actividades relacionadas con los subsistemas de reclutamiento y selección de personal, capacitación y entrenamiento, desarrollo organizacional y clima laboral y finalmente el Coordinador de Mercadeo encargado de la ejecución de los planes estratégicos y tácticos de mercadeo, comunicación institucional y responsabilidad social corporativa para fortalecer la imagen de las empresa y la penetración de los productos en el mercado.

El Área de Análisis y Control de Riesgos se compone de la Gerencia de Análisis y Control de Riesgos que tiene la función de controlar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Manual de Políticas y Gestión de Riesgos y responde directamente al Comité de Riesgos.

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

Feller Rate considera que la administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación, junto con una adecuada estructura para la correcta gestión de recursos bajo administración.

Cuotas

BBBfa (N)

Políticas de evaluación de inversiones y construcción de portafolios

Excel Fondos, en su Manual de Procedimientos y Control Interno, detalla explícitamente las funciones y procedimientos para la toma de decisiones y construcción de portafolio. Adicionalmente, cuenta con un Reglamento para el Funcionamiento del Comité de Inversiones.

Dentro de los aspectos más importantes, se señala lo siguiente:

- Excel Fondos busca conformar portafolios diversificados de activos que ofrezcan unos flujos con baja volatilidad.
- La toma de decisiones se realizará según la Asignación Estratégica de Activos definida por el Consejo de Administración y el Comité de Inversiones, la normativa legal vigente y los objetivos de inversión establecidos en el reglamento interno de cada fondo.
- 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.
- Todas las operaciones son revisadas por el Comité de Inversiones, que sesiona al menos una vez al mes y está compuesto por tres personas. 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.

En opinión de Feller Rate, se observan políticas apropiadas para la gestión de los fondos.

Riesgo Contraparte Operacional

El agente colocador de las cuotas es Excel Puesto de Bolsa, relacionado al grupo controlador.

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

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

Sistemas de control

Consistente con la normativa, la administradora posee diversos manuales de funcionamiento y operación. La administradora ha continuado fortaleciendo algunos de sus manuales, tratando de incorporar las mejores prácticas y la normativa vigente.

Dentro de los manuales a destacar se encuentran:

- Manual de Organización y Funciones.
- Manual de Contabilidad y Plan de Rubros.
- Manual de Procedimientos y Control Interno, define entre otros procedimiento el Control y Administración de riesgo, Sistemas Financieros y Administrativos, Administración de Ventas y Mercadeo, Procesos Relacionados con el Inversionista y Gestión de la cartera de activos.
- Reglamento interno del comité y unidad de riesgo de Excel Fondos, donde el comité debe mejorar el perfil general de los riesgos de los activos financieros e inmobiliarios y generar políticas de minimización de riesgos.
- Política de Inversión.
- Normas Internas de Conducta.
- Régimen Disciplinario
- Manual de Políticas y Normas para la prevención y control del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Cuotas

BBBfa (N)

➤ Código de Gobierno Corporativo.

Durante los últimos dos años se han profundizado las capacitaciones internas en relación al cumplimiento de normativas internas y regulatorias, así como la prevención de lavado de activos, gestión de riesgos y funcionamiento de fondos de inversión.

La Administradora ha continuado actualizando diversos manuales y políticas internas de acuerdo a las nuevas normativas promulgadas.

Valorización cartera de inversiones

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

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

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 conjuntamente 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 Fondos y cuando cambie la situación de sus inversiones.

Cuotas

BBBfa (N)

Será el Ejecutivo de Control Interno quien deberá velar por el cumplimiento de las normas internas de conducta. Él puede solicitar la colaboración de cualquier persona de la administradora para escuchar 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

Excel Fondos fue la primera administradora acreditada en el país para funcionar como Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, en noviembre de 2004.

Actualmente cuenta un fondo en funcionamiento, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, el cual inició operaciones en marzo de 2016.

La administradora ya en 2016 alcanzó su equilibrio financiero, alcanzando utilidades por cerca de RD\$1,2 millones y en 2017, producto del alza en sus ingresos por comisiones, alcanzó utilidades por RD\$8,2 millones adicionales. Adicionalmente, en 2017 recibió un aumento de capital por RD\$20 millones lo que le ha permitido solidificar su patrimonio y mantener un Índice de Adecuación Patrimonial adecuado y por sobre el mínimo exigido por el regulador, lo que le permitirá continuar creciendo en sus activos bajo administración.

Amplia gama de servicios financieros

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

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

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

Importancia estratégica de la gestión de fondos

La administradora forma parte de los servicios que Excel Group quiere entregar al mercado, por lo que su importancia futura dependerá de la atracción que generen los fondos de inversión lanzados por Excel Fondos a los inversionistas. No obstante, el fondo público gestionado por la Administradora es el más grande del segmento de fondos inmobiliarios.

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

Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate 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. Las calificaciones de Feller Rate son una apreciación de la solvencia de la empresa y de los títulos que ella emite, considerando la capacidad que ésta tiene para cumplir con sus obligaciones en los términos y plazos pactados.