

DETALLE MODIFICACIONES A LOS DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II

Fecha de Publicación: Mayo 6, 2020

Presentamos las modificaciones realizadas al Reglamento Interno del Fondo de Inversión Excel II según la aprobación dada por los aportantes en la Asamblea General Extraordinaria realizada el 30 de abril de 2020 por videoconferencia a través de la plataforma Zoom Webinar.

I- Aumento de patrimonio

- a. Se aumentó el patrimonio del Fondo de **USD50,000,000.00 a USD100,000,000.00**, este cambio impactará positivamente a los aportantes, pues les permitirá tener un mayor Fondo que podrá invertir en una cantidad mayor de inmuebles, y una mayor diversificación. El riesgo es que se venza el plazo de tres años que tiene el fondo exento del impuesto de transferencia de inmuebles. Vencido el plazo, el costo de los inmuebles a adquirir debe incluir el impuesto por lo que será mayor.

II- Adecuación y actualización del Reglamento Interno a la nueva normativa al Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV):

- a. De las definiciones y conceptos a lo establecido en la nueva normativa: no tendrá impacto para los aportantes.
- b. De las referencias a artículos de la normativa: no tendrá impacto para los aportantes. Implementación de la base única de cálculo para el pago de la comisión por administración a la sociedad administradora el total de activos administrado. Al modificar la base de cálculo los gastos por este concepto pudieran experimentar un ligero aumento, impactando la rentabilidad de los aportantes.
- c. Se implementaron las siguientes exclusiones:
 - i. La normativa elimina la condición de que las edificaciones a ser adquiridas por el Fondo tengan que estar 100% construidas: Esto permitirá, en cuanto el fondo tenga un mayor volumen, hacer desarrollos parciales en los inmuebles que aumenten su valor y por tanto su potencialidad para generar ingresos.
 - ii. El prospecto de emisión como parte de los documentos constitutivos del fondo se elimina y se reemplaza por el Folleto Informativo Resumido que contiene un resumen de los términos del Fondo detallados en el Reglamento Interno, este documento estará disponible en la página web
 - iii. Se elimina el límite de concentración del 65% en un mismo inmueble según establece la nueva normativa que rige a los fondos de inversión. Este cambio

Fecha de Publicación: Mayo 6, 2020

permite la inversión en proyectos cuya diversificación de inquilinos inversiones beneficiosa para el fondo.

- iv. Un mismo inmueble, según la normativa es el conjunto de propiedades dentro de un mismo proyecto, o régimen de condominio. Aunque existe el riesgo de concentración localizada geográficamente que expone ante riesgos generales inherentes a catástrofes, éstos están cubiertos con los seguros de las propiedades.

d. Se realizaron las siguientes inclusiones:

- i. Para ampliar la cantidad de instrumentos en los que el fondo puede invertir se incluye la posibilidad de invertir hasta un 20% del portafolio de inversión del Fondo, en fondos de inversión administrados por Excel.
- ii. Se incluyó la política de votación para garantizar que el Fondo tenga una participación activa en las decisiones que impacten sus propiedades y/o activos. La Administradora será la responsable de representar al fondo en los diferentes foros.
- iii. Se incluyó la política de inversión responsable para promover la elección de inversiones que beneficien el medio ambiente, la sociedad y promuevan las buenas prácticas de Gobierno Corporativo
- iv. Se incluyó la posibilidad de aumentar el patrimonio del Fondo, con la aprobación de la Asamblea de Aportantes, para permitir el crecimiento del fondo, la diversificación y la mitigación de riesgos.
- v. Al vencimiento del fondo, si la Asamblea de Aportantes decide extender el plazo de este, se incluyó la posibilidad de realizar recompra de cuotas a los aportantes que deseen cancelar su inversión. Esto se realizaría reduciendo el patrimonio del Fondo.

III- Inclusión de los pagos de préstamos en el cálculo de la rentabilidad líquida para el pago de los dividendos trimestrales:

- a. En caso de que el Comité de Inversiones decida obtener financiamiento para la adquisición de inmuebles los pagos de los mismos serán deducidos de la rentabilidad líquida del fondo. Esta deducción pudiera implicar una reducción en los flujos destinados al pago de dividendos, sin embargo, la decisión de tomar financiamiento supone al mismo tiempo, un aumento en la rentabilidad líquida, lo que compensaría la reducción por el pago de los créditos.

Fecha de Publicación: Mayo 6, 2020

Las modificaciones expuestas entrarán en vigencia en fecha cinco (5) del mes de junio de 2020, teniendo derecho los aportantes, de conformidad con el Reglamento que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión (R-CNMV-2019-28-MV), a la venta de sus cuotas de participación en el mercado secundario, en caso de no estar de acuerdo con las modificaciones realizadas. Esta venta deberá ser gestionada a través de su intermediario de valores y estará sujeta a las condiciones de oferta y demanda del mercado.

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

Registro SIV: SVAF-001 • Registro Mercantil 28826 SD • RNC 1-30-08800-4

Max Henríquez Ureña No.78, Ensanche Piantini, Santo Domingo, R.D. • Tel. 809-262-4000

Las características esenciales y riesgos de invertir en el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II están contenidas en el Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno del Fondo y están disponibles en la página web www.excel.com.do. La inscripción del Fondo de Inversión en el Registro del Mercado de Valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende o garantice la inversión efectuada en un Fondo de Inversión.