

**REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II**

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II, RNC No. 131-87634-1, es un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (Excel), 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 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, lo que se traduce en un fondo de riesgo medio.

**Programa de Emisiones de Cuotas de Participación de un Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario
Monto Total del Programa de Emisiones: Hasta USD100,000,000.00**

| | | |
|---|---|---|
| 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 y Agente de pago: |  | Depósito Centralizado de Valores, S. A. Número de registro (RMV): CVDCV-001 RNC: 1-30-03478-8 Dirección: Calle Rafael Augusto Sánchez No. 86, esquina Freddy Prestol Castillo, Roble Corporate Center, 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 |
| Audidores Externos: |  | KPMG Dominicana, S. A. Número de Registro (RMV): SVAE-001 RNC: 1-01-02591-3 Dirección: Av. Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500, Piantini, Sto. Dgo. Rep. Dom. Teléfono: (809) 566-9161 Fax: (809) 566-3468. |

Calificación de Riesgo del Fondo: BBBfa (N) otorgada por Feller Rate, SRL.

| | | | |
|---|---|---|--|
| Responsables del contenido del Reglamento Interno: | Melania Josellin Cruz, Administrador del Fondo Banahí Tavárez Olmos, Vicepresidente-Tesorero | Representante Legal de la Empresa: | Efialto José Castillo Pou, Presidente |
|---|---|---|--|

Este documento contiene la información básica sobre las características del fondo de inversión y de la sociedad administradora, que el inversionista debe conocer antes de decidirse por la adquisición de cuotas, siendo su responsabilidad cualquier decisión que tome.

La sociedad administradora no ofrece pagar intereses, ni garantiza una tasa fija de rendimiento sobre la inversión en las cuotas del fondo de inversión. La rentabilidad del fondo de inversión es variable, por ello no es posible asegurar que el inversionista o aportante obtendrá en el futuro una rentabilidad determinada o que el valor de la cuota alcanzará un valor predeterminado.

La autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y la inscripción en el Registro de Mercado de Valores no implica verificación, ni responsabilidad alguna por parte de la Superintendencia, respecto de la solvencia de los fondos de inversión inscritos en el Registro, ni del precio, negociabilidad o rentabilidad de las cuotas de participación que se emitan con cargo a los mismos, ni garantía sobre las bondades de dichos valores.

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

Fecha de modificación del presente Reglamento Interno: Mayo 5 de 2020

Superintendencia del Mercado de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Salidas
25/05/2020 1:13 PM j.cuevas



55359



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

ADVERTENCIAS PARA EL INVERSIONISTA

Las inversiones que se efectúen con recursos del fondo de inversión se realizan por cuenta y riesgo de los inversionistas. La sociedad administradora se encarga de la gestión profesional de los recursos del fondo de inversión cerrado, de acuerdo con las políticas de inversión establecidas en el presente documento.

La sociedad administradora y las personas firmantes, respecto al ámbito de su competencia profesional o funcional, son responsables frente a los aportantes por las inexactitudes y omisiones en el contenido del presente documento.

La incorporación del aportante al fondo de inversión implica su plena aceptación y sometimiento a este reglamento interno y demás reglas que regulen su funcionamiento.

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley número 249-17 sobre el Mercado de Valores, los reglamentos y resoluciones dictadas por el Consejo Nacional del Mercado de Valores y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo relativo al ejercicio de sus actividades o servicios. Asimismo, serán de aplicación supletoria en los asuntos no previstos específicamente en las anteriores normas, las disposiciones generales del derecho administrativo, la legislación societaria, comercial, monetaria y financiera, el derecho común y los usos mercantiles, conforme aplique en cada caso.

En este sentido, cabe destacar que el cumplimiento regulatorio y normativo de la información plasmada en la documentación correspondiente a la oferta pública del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II es de entera responsabilidad de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. Por tanto, en caso de contradicción entre el contenido del presente documento y la normativa vigente al momento, prevalecerán las disposiciones normativas y el marco jurídico aplicable, hecho que conllevará a la modificación automática del presente documento, debiendo Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. tomar de manera oportuna todas las medidas de forma y fondo necesarias para realizar los ajustes que correspondan.

El fondo de inversión no tiene relación ni responsabilidad comparativa con ninguna entidad del grupo económico Excel Group o cualquier otra entidad vinculada a la sociedad administradora, debido a que es un patrimonio autónomo e independiente.



Contenido



| | | |
|--------|---|----|
| 1. | GLOSARIO DE TÉRMINOS..... | 4 |
| 2. | CARACTERÍSTICAS DEL FONDO..... | 8 |
| 2.1 | Datos generales del Fondo..... | 8 |
| 2.2 | Valor nominal y moneda de denominación de las Cuotas de Participación. | 8 |
| 2.3 | Tipo y Objetivo del Fondo..... | 8 |
| 2.4 | Clase de inversionista al que se dirige el Fondo..... | 9 |
| 2.5 | Perfil de riesgo del Fondo..... | 10 |
| 2.6 | Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark). | 14 |
| 2.7 | Marco legal aplicable..... | 15 |
| 3. | NORMAS GENERALES DEL FONDO..... | 16 |
| 3.1 | Política de Inversión..... | 16 |
| 3.1.1. | Objetivo general de la Política de Inversión..... | 16 |
| 3.1.2. | Activos en los que invertirá el Fondo..... | 17 |
| 3.1.3. | Normas respecto a operaciones del fondo con activos pertenecientes a personas vinculadas con Excel..... | 18 |
| 3.1.4. | Prohibiciones de inversión, limitaciones o restricciones aplicables..... | 18 |
| 3.2 | Política de liquidez..... | 19 |
| 3.3 | Política de Endeudamiento del Fondo..... | 19 |
| 3.4 | Política de Diversificación..... | 21 |
| 3.4.1. | Políticas sobre excesos de inversión..... | 22 |
| 3.4.2. | Restituciones sobre excesos de inversión o inversiones no previstas en el Fondo..... | 24 |
| 3.5 | Política de Riesgo..... | 24 |
| 3.6 | Política de votación..... | 26 |
| 3.7 | Política de inversión responsable..... | 27 |
| 3.8 | Política de gastos y comisiones..... | 28 |
| 3.8.1. | Comisión de Administración..... | 28 |
| 3.8.2. | Gastos de Incorporación, registro y colocación del Fondo..... | 29 |
| 3.8.3. | Gastos de Recurrentes de Operación..... | 29 |
| 3.8.4. | Gastos a ser asumidos por los aportantes..... | 34 |
| 3.9. | Condiciones y procedimientos para la colocación y negociación de las cuotas..... | 35 |
| 3.9.1 | Colocación Primaria de las cuotas de participación..... | 35 |
| 3.9.2 | Mercado Secundario..... | 36 |

| | | |
|--------|---|----|
| 3.10. | Normas generales sobre la distribución de beneficios del Fondo..... | 37 |
| 3.10.1 | Determinación de los beneficios a distribuir. | 37 |
| 3.10.2 | Fecha de corte para determinar los inversionistas con derecho a recibir los beneficios..... | 38 |
| 3.10.3 | Fecha y forma de pago de los beneficios..... | 38 |
| 3.11. | Procedimiento para la valorización de las cuotas del Fondo. | 39 |
| 3.11.1 | Criterios de Valoración de las Inversiones del Fondo..... | 39 |
| 3.12. | Fase Pre-operativa del Fondo..... | 41 |
| 3.13. | Fase Operativa del Fondo. | 41 |
| 3.14. | Normas sobre la Asamblea de Aportantes. | 41 |
| 3.14.1 | Tipos de Asambleas y atribuciones..... | 42 |
| 3.14.2 | Convocatoria y quórum de la Asamblea General de Aportantes. | 43 |
| 3.14.3 | Metodología de Votación. | 44 |
| 3.14.4 | Actas. | 45 |
| 3.15. | Normas que regulan las formas de designación y remoción del Representante de la Masa de Aportantes. | 45 |
| 3.16. | Disposiciones sobre suministro de información periódica, hechos relevantes y publicidad del Fondo. | 47 |
| 3.16.1 | Hechos Relevantes..... | 47 |
| 3.16.2 | Publicidad del Fondo. | 48 |
| 3.17. | Normas y procedimientos relativos a la notificación de las modificaciones al Reglamento Interno y al Folleto Informativo..... | 48 |
| 4. | DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS APORTANTES..... | 49 |
| 4.1. | Derechos de los Aportantes. | 49 |
| 4.2. | Obligaciones de los Aportantes. | 50 |
| 5. | DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA..... | 50 |
| 5.1. | Datos Generales de la Sociedad Administradora. | 50 |
| 5.2. | Derechos de la sociedad administradora. | 52 |
| 5.3. | Obligaciones de la sociedad administradora. | 52 |
| 5.4. | Actividades no permitidas a la sociedad administradora..... | 55 |
| 6. | COMITÉ DE INVERSIONES..... | 56 |
| 6.1. | Aspectos Generales del Comité de Inversiones. | 57 |
| 6.2. | Funciones del Comité de Inversiones..... | 57 |
| 6.3. | Principios a que deben acogerse los miembros del Comité de Inversiones. | 58 |
| 6.4. | Composición del Comité de Inversiones. | 58 |



| | | |
|-------|---|----|
| 6.5. | Reuniones del Comité. | 59 |
| 6.6. | Prohibiciones a los miembros del Comité de Inversiones. | 60 |
| 7. | RESPONSABILIDAD DE OTRAS INSTITUCIONES. | 60 |
| 8. | AUMENTO DEL CAPITAL DEL FONDO Y EMISIÓN DE NUEVAS CUOTAS. | 63 |
| 9. | RECOMPRA DE CUOTAS, LIQUIDACIÓN, FUSIÓN Y TRANSFERENCIA DEL FONDO. | 63 |
| 9.1. | Recompra de Cuotas y reducciones de capital. | 63 |
| 9.1.1 | Implicaciones de las reducciones de capital. | 64 |
| 9.2. | Liquidación del Fondo. | 64 |
| 9.2.1 | Causales de liquidación. | 65 |
| 9.2.2 | Proceso de liquidación del Fondo. | 65 |
| 9.2.3 | Penalidad por liquidación anticipada del Fondo. | 67 |
| 9.3. | Fusión del Fondo. | 67 |
| 9.4. | Transferencia de la Administración del Fondo. | 68 |
| 10. | INFORMACIÓN SOBRE LOS CANALES DE CONSULTAS, DENUNCIAS, QUEJAS, RECLAMOS Y SOLUCION DE CONFLICTOS. | 68 |
| 10.1. | Procedimientos para reclamos y consultas. | 68 |
| 10.2. | Procedimientos y mecanismos para solución de conflictos entre Excel y los Aportantes. | 69 |





1. GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Para los fines de este Reglamento Interno, se establecen las siguientes definiciones:

- **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.
- **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 en la legislación vigente.
- **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 Reglamento Interno del Fondo.
- **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 el Reglamento y el reglamento interno del fondo.
- **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.
- **Concesiones administrativas:** Facultad que el Estado otorga a particulares, personas naturales o jurídicas para que por su cuenta y riesgo construyan, instalen, mejoren, adicionen, conserven, restauren, produzcan, operen o administren una obra, bien o servicio público, bajo la supervisión de la entidad pública concedente, con o sin ocupación de bienes públicos. A cambio, el concesionario tendrá derecho a la recuperación de la inversión y la obtención de una utilidad razonable o el cobro a los usuarios de la obra, bien o servicio de una tarifa razonable para mantener el servicio en los niveles satisfactorios y comprometidos en un contrato con duración o plazo determinado, siguiendo la justificación y prioridad establecida por la planificación y el desarrollo estratégico del país.
- **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 este 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:** Comprende el efectivo, los depósitos bancarios a la vista y los equivalentes a efectivo, estos últimos son inversiones a corto plazo de gran liquidez y fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujeto a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, de conformidad con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- **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, 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.

- **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.
- **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:** Cada uno de los actos sucesivos o etapas mediante los cuales se emiten valores de una emisión.
- **Venta de cuotas:** Operación mediante la cual el aportante hace líquidas sus cuotas de participación de un fondo cerrado o de un fondo de inversión abierto cotizado en el mercado secundario a través de un intermediario de valores.



2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO.

2.1 Datos generales del Fondo.

El fondo se denomina FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL II (el Fondo), 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 y el Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión No. R-CNMV-2019-28-MV.

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 el Superintendente del Mercado de Valores mediante la Única Resolución de fecha 7 de noviembre de 2018. Las cuotas del mismo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el No. BV1812-CP0017, de fecha 27 de diciembre de 2018.

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

El Fondo emitirá hasta Cien millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD100,000,000.00) en un millón (1,000,000) de cuotas de participación.

El Fondo podrá también realizar aumentos de capital mediante la emisión de nuevas cuotas de participación, previa autorización de la asamblea de aportantes, según se establece en el artículo 9 del presente Reglamento Interno.

2.2 Valor nominal y moneda de denominación de las Cuotas de Participación.

La moneda de denominación de las cuotas de participación es Dólares de los Estados Unidos de América. Cada cuota tendrá un valor nominal de cien dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (US\$100.00).

2.3 Tipo y 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.



| Descripción del Tipo del Fondo | |
|------------------------------------|---|
| Por su naturaleza: | Cerrado: tiene un plazo definido y cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo. Las cuotas de este fondo no son redimibles directamente por el fondo cerrado y las cuotas serán negociadas en el mercado secundario a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana. |
| Por el mercado en que invierte: | Local |
| Por la especialidad de su cartera: | Inmobiliario |

2.4 Clase de inversionista al que 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, 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 medio, 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.



2.5 Perfil de riesgo del Fondo.

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.

Por los tipos de riesgos a los que se enfrenta el Fondo, el mismo se clasifica como un fondo de *riesgo medio*. Estos factores externos e internos a los que se pueden ver enfrentados la Administradora y el patrimonio del Fondo son principalmente:

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, periodos 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 goza de discrecionalidad 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 momento de su liquidación, anticipada o no, 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.

Otros riesgos asociados

• **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 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 negociamos) 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 Excel 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 Excel. El aportante pudiera verse afectado por fallas operativas por parte de Excel como la falta de control y vigilancia en los procesos, negligencia o dolo.

- **Falta de opciones de inversión:**

Existe la posibilidad de que Excel 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 que se ajusten a las políticas de inversión definidas en el presente Reglamento Interno, los recursos serán colocados en certificados financieros o depósitos a plazo de entidades de intermediación financiera que operen en el Sistema Financiero Nacional regulados bajo la Ley Monetaria y Financiera y supervisadas por la Superintendencia de Bancos y con calificación de riesgo mínima BBB-, o en títulos de valor emitidos por el Banco Central de la República Dominicana o el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana, cuyos rendimientos podrían ser reducidos en comparación con los objetivos de inversión. La falta de opciones de inversión dentro del plazo estipulado para la culminación de la fase pre-operativa del Fondo, 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).



2.6 Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark).

Los rendimientos del mes serán comparados con 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 en su página http://www.wsj.com/mdc/public/page/mdc_bonds.html. También es publicada en la página de internet www.fedprimerate.com.

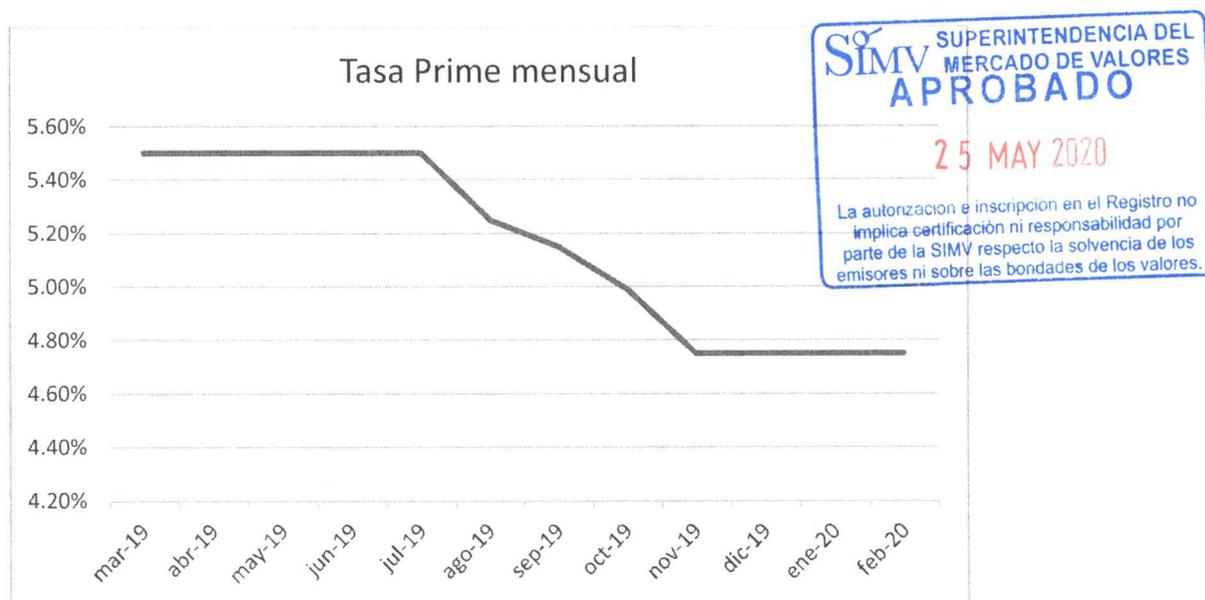
La comparación de los rendimientos del Fondo con la tasa Prime de los Estados Unidos de América se realizará de manera mensual. Esta comparación será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores y al público en general como un Hecho Relevante, conjuntamente con una copia de la publicación de la tasa de referencia, durante los primeros diez (10) días del mes siguiente, y estará disponible en la página de internet de Excel (www.excel.com.do) y en sus oficinas.

En vista de que las tasas Prime de los diez (10) principales bancos de los Estados Unidos de América toman como base la tasa objetivo de los Fondos Federales (Fed Funds Target Rate), en caso de no encontrarse disponible la Tasa Prime de los Estados Unidos, el Fondo será comparado con la Tasa Objetivo de los Fondos Federales (Fed Funds Target Rate) más un tres por ciento (3%). Esta última tasa es determinada por el Comité Federal de Mercado Abierto (FOMC por sus siglas en inglés) y puede ser encontrada en cualquier página de internet con estadísticas económicas estadounidenses. Esta información puede ser consultada en la página de la Reserva Federal de los Estados Unidos www.federalreserve.gov.

El riesgo y rendimiento de los activos que forman parte de la cartera del Fondo, no necesariamente corresponden al riesgo y rendimiento de los activos representados por el indicador de comparación de rendimientos (“benchmark”).

Ejemplo para el inversionista:

A continuación, presentamos una gráfica que muestra el desempeño del benchmark en los últimos doce (12) meses. Como se observa, la tasa Prime ha experimentado bajas en los últimos 7 meses, como respuesta a la política monetaria de los Estados Unidos.



Fuente: www.fedprimerate.com

Suponiendo que la rentabilidad de un mes sea del 6.01%, Excel emitirá un Hecho Relevante indicando que la rentabilidad del mes fue superior a su Benchmark (4.75% datos de febrero 2020). En caso de que la rentabilidad del mes del Fondo sea de 4.50%, Excel emitirá un Hecho Relevante indicando de la rentabilidad del mes fue inferior a su Benchmark (4.75% dato de febrero 2020).

2.7 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 Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión No. R-CNMV-2019-28-MV, de fecha 20 de noviembre de 2019.
- 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 y su modificación (Norma No. 02-20).

3. NORMAS GENERALES DEL FONDO.

3.1 Política de Inversión.

3.1.1. Objetivo general de la Política de Inversión.

El objetivo de la Política de Inversión del Fondo es principalmente adquirir inmuebles que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo.

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

Excel perseguirá rentabilizar las inversiones del Fondo en todo momento. Sin embargo, por tratarse de un instrumento de renta variable, el Fondo puede presentar variaciones en el valor de la cuota, los rendimientos y beneficios, debido a que la valorización de mercado de los instrumentos y la cartera que comprenden el portafolio están en constante cambio. Por esta razón Excel no garantiza ningún beneficio mínimo o máximo.

Las inversiones del Fondo serán realizadas mediante dos etapas:

Fase Pre-Operativa:

Durante esta etapa los recursos del Fondo se mantuvieron invertidos en depósitos en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional con una calificación de riesgo mínima de BBB-, instrumentos representativos de éstos o en valores de renta fija emitidos por el Gobierno Central y/o Banco Central. Esta etapa tuvo una duración de ciento treinta y dos (132) días y la fecha de su conclusión fue comunicada a la SIMV y al mercado como un hecho relevante el día 2 de julio del 2019. A la conclusión de esta etapa el Fondo contaba con el patrimonio de USD10,188,902.97, y 53 aportantes.

Fase Operativa: Para iniciar esta etapa, el Fondo deberá haber satisfecho los requisitos de la etapa pre-operativa. Dentro de la etapa operativa, el Fondo tardará un (1) año en estar completamente adecuado a lo establecido en la política de inversión. Este período correrá a partir del inicio de la etapa Operativa y su fecha de conclusión será comunicada a la Superintendencia por Excel como hecho relevante.

Las inversiones del Fondo durante esta fase operativa responderán a la Política de Inversión desarrollada en esta sección.





3.1.2. Activos en los que invertirá el Fondo.

El Fondo invertirá en los siguientes activos:

- a. Inmuebles ubicados en territorio nacional.
- b. Documentos que representen derecho de usufructo sobre bienes inmuebles, así como de concesiones administrativas, relacionadas al objeto de inversión.
- c. Valores de renta fija, debidamente inscritos en el Registro del Mercado de Valores, con calificación de riesgo igual o superior a BBB-;
- d. Depósitos en entidades de intermediación financiera que operen en el Sistema Financiero Nacional, debidamente supervisados por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, con calificación de riesgo igual o superior a BBB-.
- e. Cuotas de participación de fondos cerrados inscritos en el Registro del Mercado de Valores, con calificación mínima de BBB-.
- f. Cuotas de participación de fondos abiertos debidamente inscritas en el Registro del Mercado de Valores.

El objetivo principal es invertir en inmuebles que cumplan con las siguientes características:

| | |
|----------------------|---|
| Ubicación Geográfica | Cualquier destino del territorio nacional |
| Tipo de inmueble | Locales comerciales, industriales y de oficinas destinados a cualquier actividad económica, con excepción del sector viviendas. |

Los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo deberán estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad privada o pública, industrial o comercial o de cualquier otro sector productivo, en la que se tenga la expectativa de generar alquileres y/o plusvalías atractivas para el Fondo, dentro del Territorio Nacional. El Fondo podrá invertir en bienes inmuebles sin edificaciones (terrenos), con la finalidad de obtener ganancias por la plusvalía, más no podrá ejecutar construcciones sobre éstos, con el objetivo de su reventa o alquiler.

Los límites de inversión en cuanto al tipo de inmuebles a adquirir por el Fondo dependerán de las condiciones del mercado y la estrategia de adquisición dictada por el Comité de Inversiones.

Los inmuebles que se incorporen al Fondo podrán adquirirse parcial o totalmente desocupados.

Para determinar su ubicación óptima, se tomará en cuenta el crecimiento y desarrollo inmobiliario de la zona y las oportunidades de plusvalía que pueda generar el inmueble en el largo plazo.

No existe límite con relación al área de construcción que posean los inmuebles a ser incorporados al portafolio del Fondo.

Los inmuebles a incorporar al Fondo serán adquiridos con el objetivo de generar rentas recurrentes o bien generar plusvalías al momento de su venta, por lo tanto, los inmuebles permanecerán dentro del portafolio hasta tanto sea decidido por el Comité de Inversiones, el

cual evaluará la oportunidad de su venta considerando el valor y el precio de venta del inmueble.

Los contratos de alquiler de los inmuebles que formarán parte del portafolio de inversión del Fondo deberán estar expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, o bien indexados a la referida moneda.

Por otra parte, el Fondo podrá invertir sus excedentes en instrumentos financieros del mercado dominicano. Se entiende por excedentes aquellas cantidades de dinero proveniente de aportes o de los ingresos del Fondo por concepto de alquiler o venta de los inmuebles, que no se encuentran invertidos en inmuebles. La inversión en estos instrumentos se realizará hasta tanto se obtengan fondos suficientes para la adquisición de un inmueble y/o se haya identificado una propiedad que se ajuste al perfil de la inversión objetivo.

3.1.3. Normas respecto a operaciones del fondo con activos pertenecientes a personas vinculadas con Excel.

El Fondo podrá poseer hasta el veinte por ciento (20%) de su portafolio de inversión en valores de oferta pública emitidos por sociedades vinculadas a Excel. Para aquellos valores de renta fija de emisores vinculados a Excel en las que el Fondo invierta, deberán poseer una calificación de riesgo igual o superior a grado de inversión.

En adición, el Fondo no podrá invertir en valores de renta fija ni en valores de oferta variable emitidos por personas vinculadas a los miembros del referido Comité.

Toda transacción realizada con personas vinculadas, deberán realizarse a valor de mercado y deberán estar aprobadas por el Consejo de Administración de Excel.

Las operaciones con personas vinculadas a Excel que realice el Fondo serán incluidas en los informes periódicos generados por el Fondo.

3.1.4. Prohibiciones de inversión, limitaciones o restricciones aplicables.

El Fondo deberá en todo momento dar cumplimiento a la normativa vigente, en relación con las prohibiciones y restricciones en materia de inversión de los fondos que conforman el patrimonio del Fondo, en adición a las ya mencionadas anteriormente en este Reglamento, a saber:

- a) No podrá poseer cuotas de participación de un fondo cerrado por encima del veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión del Fondo.
- b) Podrán invertir en cuotas de un fondo abierto hasta un veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión.



c) No podrá poseer menos del sesenta por ciento (60%) del portafolio de inversión en bienes inmuebles.

3.2 Política de liquidez.

Son aquellas reglas que deberá seguir Excel en la inversión de los recursos del Fondo para mantener suficientes activos líquidos para responder a las obligaciones de corto plazo de éstos, estableciendo los límites mínimo y máximo de liquidez en relación al patrimonio neto del fondo, según se detalla:

| | |
|---------------------------------------|---|
| <p>Máximos y mínimos de liquidez:</p> | <p>Máximo de liquidez: hasta un cinco por ciento (5%) del patrimonio neto del Fondo. Mínimo de liquidez: no deberá ser menor al 0.025% del patrimonio neto del Fondo. El monto total de la liquidez deberá invertirse en cuentas de ahorro o corrientes generadoras de intereses, o depósitos a un plazo igual o menor de 30 días en entidades de intermediación financiera que operen en el Sistema Financiero Nacional, debidamente supervisadas por la Superintendencia de Bancos, con calificación de riesgo igual o superior a BBB-, en cuotas de participación de fondos abiertos de corto plazo, sin pactos de permanencia, debidamente registrados en el Registro del Mercado de Valores y cuyo riesgo sea bajo; las cuotas de fondos abiertos en las que invierta el Fondo, no requerirán calificación de riesgo. El monto de la inversión en los fondos abiertos no deberá sobrepasar el mínimo establecido por los respectivos fondos, para que dicha inversión sea considerada como rescate significativo. El Fondo podrá invertir hasta el cincuenta por ciento (50%) de la liquidez en una misma institución financiera o grupo financiero. Las inversiones del Fondo en cuotas de fondos abiertos y depósitos en entidades de intermediación financiera, no deberá superar el límite establecido para este tipo de instrumentos más adelante, respecto al portafolio de inversión. El porcentaje máximo de liquidez podrá alcanzar valores mayores, en caso de que el Comité de Inversiones considere que las condiciones del mercado así lo ameritan, con la previa no objeción de la Superintendencia del Mercado de Valores y la aprobación de la Asamblea de Aportantes.</p> |
|---------------------------------------|---|



3.3 Política de Endeudamiento del Fondo.

Inicialmente, el Fondo podrá endeudarse para desarrollar su estrategia de inversión, con el objetivo de maximizar el rendimiento de los activos adquiridos. El endeudamiento no podrá exceder el treinta por ciento (30%) del patrimonio del Fondo, cuando este forme parte de la estrategia y funcionamiento de este.



En caso de que ocurriese un exceso en el límite de endeudamiento la sociedad administradora procederá a corregir esta situación en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario y deberá proceder a publicarlo como un Hecho Relevante e informar cuando sea subsanado.

Los valores y activos que constituyen el patrimonio del Fondo de Inversión no podrán, en ningún caso, constituirse en garantía de los préstamos previstos.

Excel realizará una debida diligencia en la selección de la institución bancaria que otorgará los financiamientos, la cual deberá estar regulada por la Ley Monetaria y Financiera dominicana. En los casos de elegir una institución extranjera, la misma deberá estar regulada por la institución destinada para los fines en su respectiva jurisdicción. Los créditos negociados por el Fondo podrán o no incluir pagos periódicos de capital como amortización al balance de la deuda, los cuales serán deducidos del cálculo para el pago de dividendos trimestrales del Fondo.

La moneda para la contratación de las deudas del fondo será dólares de los Estados Unidos de América, y podrán ser de largo plazo, siempre que el plazo de los financiamientos no exceda el vencimiento del Fondo. El repago de estos financiamientos se realizará con los flujos provenientes de los alquileres recibidos, así como de cualquier excedente registrado en los libros del Fondo. Los gastos financieros a ser asumidos por el Fondo como resultado de la estrategia de financiamiento, dependerán de las tasas de interés del mercado al momento de la contratación del préstamo. No obstante, el Fondo no podrá contratar préstamos con tasas de interés superiores al dos por ciento (2%) anual sobre la tasa preferencial para créditos en dólares de los Estados Unidos de América de los bancos múltiples del mercado local, obtenidas por sondeo realizado por Excel, al momento de la contratación de cada crédito. Los sondeos serán realizados vía llamada telefónica a al menos 5 instituciones de intermediación financiera con calificación de riesgo mínima de BBB-. Estos sondeos deberán documentarse y mantenerse archivados y a disposición de la SIMV.

En caso de que las tasas de interés de los financiamientos obtenidos, se posicionaran por encima del límite anteriormente expuesto, Excel compensará al Fondo cualquier costo por financiamiento que supere la tasa máxima establecida en este Reglamento Interno. Excel deberá compensar al Fondo el costo de cualquier financiamiento que supere el límite máximo establecido en el presente Reglamento. En estos casos, la compensación se realizará deduciendo el costo mensual a compensar de la factura a pagar a Excel por concepto de administración, y en caso de que el monto fuera superior a la facturación por administración, el Fondo facturará directamente a Excel el costo restante.

El Administrador del Fondo informará al Comité de Inversiones los casos en que las tasas de interés del endeudamiento superen el máximo establecido o si ocurre un exceso en el límite de endeudamiento, en cuyos casos la Sociedad Administradora deberá enviar una notificación de Hecho Relevante a la Superintendencia del Mercado de Valores y al público en general, en la que se explique los fundamentos y las razones por las cuales se dio esta situación.

En caso de que el Fondo se viese en la necesidad de endeudamiento por razones de fuerza mayor, caso fortuito o imposibilidad sobrevenida, podrá acceder a líneas de crédito para que las condiciones de endeudamiento desarrolladas para su estrategia de inversión, tales como

moneda, límite máximo de tasa de interés, acciones a tomar en caso de exceder los límites de endeudamiento y tasa de interés le sea aplicable, cuyos montos no podrán exceder el diez por ciento (10%) del patrimonio neto del Fondo. En caso de acceder a este tipo de financiamiento, este porcentaje máximo del diez por ciento (10%) será adicional al treinta por ciento (30%) de límite de endeudamiento mencionado en los párrafos anteriores.

3.4 Política de Diversificación.

| | |
|--|--|
| Porcentaje máximo de inversión en activos inmobiliarios: | Cien por ciento (100%) del portafolio de inversión del Fondo. |
| Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios: | Ochenta por ciento (80%) del portafolio de inversión del Fondo. Entre los activos inmobiliarios, el Fondo deberá tener al menos 60% del portafolio en bienes inmuebles, pudiendo invertir los activos restantes en documentos que representen usufructo sobre bienes inmuebles y/o concesiones administrativas sobre bienes inmuebles. Dentro de los bienes inmuebles, el Fondo podrá invertir hasta un 50% del portafolio de inversión en terrenos sin edificaciones, ya sea para su renta o para su reventa. |
| Concentración máxima de inversión por inmueble: | No existe un límite máximo de inversión en un mismo inmueble. |
| Concentración de ingresos provenientes de un inquilino: | Ningún inquilino podrá concentrar más de cuarenta por ciento (40%) de los ingresos totales del Fondo. |

A continuación, se presenta un cuadro con el detalle de los límites máximos y mínimos por categoría y por tipo de instrumento, como porcentaje del portafolio de inversión del Fondo:

| Tipo de Valor: |  | | % máximo de inversión del portafolio de inversión | % mínimo de inversión del portafolio de inversión |
|--|---|--|---|---|
| Por tipo de activo: | APROBADO | | | |
| Bienes inmuebles | | | 100% | 60% |
| Documentos que represente usufructo sobre bienes inmuebles | | | 40% | 0% |
| Concesiones administrativas | | | 20% | 0% |
| Instrumentos financieros | | | 20% | 0% |
| Por tipo de instrumento financiero: | | | | |
| Depósitos en instituciones intermediación financiera | | | 20% | 0% |
| Valores de renta fija (bonos) | | | 20% | 0% |
| Valores de renta fija (papeles comerciales) | | | 20% | 0% |
| Valores de renta fija (emitidos por fideicomisos) | | | 20% | 0% |
| Cuotas de participación de Fondos Cerrados | | | 20% | 0% |

| | | |
|---|-----|----|
| Cuotas de participación de Fondos Abiertos | 20% | 0% |
| Por calificación de riesgo del activo financiero: | | |
| AAA | 20% | 0% |
| AA | 20% | 0% |
| A | 20% | 0% |
| BBB | 20% | 0% |
| Por el plazo de los instrumentos financieros: | | |
| Menor a 365 días | 20% | 0% |
| Mayor a 365 días | 20% | 0% |
| Según la moneda de los instrumentos financieros: | | |
| Dólares de los Estados Unidos de América | 20% | 0% |
| Pesos Dominicanos | 20% | 0% |
| Por emisor o grupo económico y financiero: | | |
| Organismos multilaterales (*) | 20% | 0% |
| Instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad o grupo económico y financiero | 20% | 0% |
| En un mismo emisor o grupo económico y financiero | 20% | 0% |

(*) De los cuales la República Dominicana sea miembro.



3.4.1. Políticas sobre excesos de inversión.

Si el Fondo tuviere determinados valores o activos que inicialmente calificaren dentro de las inversiones permitidas para éste y posteriormente perdieren tal carácter, la sociedad administradora informará a la Superintendencia sobre los excesos o inversiones no previstas que se produzcan, al día hábil siguiente de que la sociedad administradora haya tomado conocimiento de tal circunstancia.

En caso de que el exceso se produjera por causas no atribuibles a Excel, se procederá de la siguiente forma:

- Excel deberá enajenar los valores o activos en exceso dentro de un plazo máximo de seis (6) meses.
- Si así no ocurriere, se citará a asamblea general de aportantes, a celebrarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al vencimiento del plazo en que debieron enajenarse los respectivos valores o instrumentos, la cual, con los informes presentados por la sociedad administradora resolverá sobre los mismos.
- La asamblea general de aportantes deberá acordar las condiciones para la subsanación de los excesos de inversiones o inversiones no previstas en las políticas de inversión. Al día siguiente, Excel deberá presentar a la Superintendencia, dichas condiciones.
- De no existir acuerdo de la asamblea general sobre las condiciones para la subsanación de los excesos de inversiones o inversiones no previstas en las políticas de inversión, Excel deberá informar este hecho a la SIMV, dentro de los ocho (8) días calendario de realizada la referida asamblea general de aportantes y presentar, para su evaluación, un plan para su regularización, el mismo que será aprobado por la SIMV en función a las características y naturaleza del Fondo.

- e) Si los valores o activos recuperan su calidad de inversión permitida dentro del plazo establecido en el párrafo precedente, cesará la obligación de enajenarlos.

Si el exceso de inversión se debiera a causas imputables a la sociedad administradora, se procederá de la siguiente forma:

- a) Excel deberá subsanar la situación de exceso o inversión no permitida dentro de los tres (3) meses siguientes de producido, cuando los valores o instrumentos sean de transacción bursátil, exceptuando los instrumentos de renta fija, o de hasta seis (6) meses, si el exceso de inversión corresponde a valores o activos que no tengan transacción bursátil exceptuando los certificados financieros y de depósito.
- b) Para el caso de las inversiones en valores de renta fija, así como en certificados financieros y de depósito, la sociedad administradora deberá subsanar los excesos de inversión o las inversiones no previstas dentro de los treinta (30) días calendario de producidos.
- c) Para ambos casos, Excel deberá remitir a la Superintendencia al día hábil siguiente de que la sociedad administradora haya tomado conocimiento de tal circunstancia, una propuesta para proceder a corregir dicho exceso o inversión no prevista, dentro del plazo estipulado.
- d) En tanto el exceso o inversión no prevista, no sea subsanado dentro del plazo concedido, Excel deberá adquirir los valores en exceso o las inversiones no previstas al mayor valor registrado en su valoración en el fondo cerrado, durante la etapa del exceso o de la inversión no prevista.
- e) La sociedad administradora está obligada a restituir al Fondo y a los aportantes las pérdidas derivadas de la realización de las inversiones señaladas en esta sección, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar por la comisión de dicha infracción.
- f) Si los instrumentos o derechos sobre bienes recuperasen su calidad de inversión permitida, cesará la obligación de enajenarlos.

Se entiende que los excesos de inversiones no previstas se originan por causas atribuibles a Excel, cuando éstos se producen directamente por sus actos de gestión.

Los excesos de inversión, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión del Fondo deben ser señalados en las comunicaciones que periódicamente se encuentran a disposición de los aportantes y el mercado en general en la página web de Excel (www.excel.com.do).

La sociedad administradora no podrá efectuar nuevas adquisiciones de instrumentos de las entidades involucradas en el exceso o inversión no prevista, ni realizar operaciones que incrementen su exposición financiera teniendo como contraparte a estas entidades, hasta que se regularice su situación.

La sociedad administradora deberá subsanar el déficit o exceso de los porcentajes mínimos y máximos de liquidez, dentro de los treinta (30) días calendario de producidos, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia al día siguiente de ocurrido el hecho una propuesta para proceder a corregir dicho déficit o exceso, dentro del plazo estipulado.



3.4.2. Restituciones sobre excesos de inversión o inversiones no previstas en el Fondo.

Excel deberá restituir al Fondo y a los aportantes que correspondan, los perjuicios que ocasionen las variaciones resultantes del exceso de inversión o de las inversiones no previstas en las políticas de inversión, originados por causas atribuibles a ella misma. Se considera perjuicio, el resultado negativo producto de la diferencia entre el monto de liquidación o venta de la inversión y la valoración de esta señalada a continuación:

1. Los excesos o las inversiones no previstas en las políticas de inversión del Fondo originados por causas atribuibles a Excel deberán valorarse al mayor valor entre el monto invertido y el valor de mercado vigente.
2. Lo anterior no exime a la sociedad administradora de las sanciones a que hubiere lugar por haber excedido los límites de inversión o haber realizado inversiones no previstas en las políticas de inversión, por causas atribuibles a ella.



3.5 Política de Riesgo.

Por el nivel de riesgo medio a ser tolerado, y con fines de adecuar el Fondo a la política de inversiones definida en el presente reglamento, Excel se ajustará a las siguientes reglas para la elección y protección de las inversiones que conformarán el portafolio del Fondo:

| | |
|--|--|
| Factibilidad: | La evaluación de las inversiones que realizará el Fondo estará a cargo del Administrador, quien deberá presentar al Comité de Inversiones la factibilidad de la inversión en un inmueble. El comité de inversiones podrá contratar, si así fuese necesario, una firma independiente para evaluar la potencialidad de mercado de un bien. |
| Aspectos a tomar en consideración para la evaluación de los inmuebles: | Ubicación, Desarrollos de la zona, Uso actual, Uso potencial, Accesos y servicios, estado del inmueble, valor físico de referencia, etapa del ciclo de vida del inmueble, valor comercial del inmueble y nivel y tipo de mantenimiento que requiere. |
| Aspectos a tomar en cuenta para la evaluación de los inquilinos: | Para evaluar al inquilino se tomará en cuenta su capacidad financiera de pago de los alquileres, mediante un análisis de crédito y referencias crediticias históricas. De igual manera, se completa la debida diligencia legal y en temas de prevención de lavado de activos, conforme lo estipula la Ley 155-17 y los Manuales internos de Excel. |
| Consideraciones sobre los contratos de alquiler: | Al analizar los contratos de alquiler, se evaluará qué tanto los mismos difieren de los estándares de Excel en términos de: plazo, aumentos anuales, aplicación de moras por retraso, penalidades por salida anticipada y su correspondiente plazo de notificación. |

| | |
|---|---|
| Decisión del Comité de Inversiones: | <p>El Comité de Inversiones es el órgano responsable de decidir los inmuebles en los cuales invertir los recursos del Fondo. Dichas decisiones serán fundamentadas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Factibilidad • Potencial de apreciación <p>Debida diligencia financiera y legal del inquilino</p> |
| Ejecución de la inversión: | <p>El Administrador del Fondo tendrá la responsabilidad de negociar la compra del inmueble y de ejecutarla desde el punto de vista financiero, operativo y legal.</p> |
| Seguimiento y monitoreo: | <p>El Administrador del Fondo tendrá la responsabilidad de dar seguimiento al cobro de los alquileres y al buen mantenimiento de los inmuebles.</p> |
| Lineamientos sobre la contratación de seguros: | <p>Todas las edificaciones propiedad del Fondo deberán contar con una cobertura de seguro para las líneas de incendio, inundación y huracanes, y terremotos. Estas coberturas deberán cubrir el valor del inmueble. El costo de estas pólizas correrá por cuenta del Fondo o del inquilino, en caso de que así sea negociado en los contratos de alquiler.</p> <p>Con el fin de seleccionar la empresa aseguradora, se evaluarán los criterios de solidez financiera, respaldo, experiencia y costo de las pólizas</p> |
| Lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles: | <p>Excel podrá efectuar con cargo al Fondo reparaciones, remodelaciones y mejoras a los inmuebles del Fondo, cuyo costo acumulado de los últimos (12) meses no debe superar el veinticinco por ciento (25%) del valor del inmueble ni al veinticinco (25%) del valor del activo del Fondo.</p> <p>Excel puede realizar ampliaciones con cargo al Fondo por un porcentaje que supere el veinticinco por ciento (25%) del valor del bien inmueble, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) El monto de la ampliación no supere el cien por ciento (100%) del valor de la última valoración anual del inmueble. b) Se cuente con el acuerdo de la asamblea general de aportantes. c) No pueden ser financiados con cargo al Fondo durante el período de construcción. d) La ampliación responda a una necesidad de expansión de un arrendatario del inmueble y este haya confirmado el uso que se dará al área que se desea ampliar mediante la suscripción de un contrato que reconozca las áreas ampliadas. e) Se cuenten con los estudios de factibilidad y viabilidad financiera, así como con los permisos municipales correspondientes. <p>Las obras deben ser realizadas por un tercero, libre de conflicto de interés con Excel, sus accionistas, miembros del Consejo de Administración, funcionarios y dependientes, así como de las personas que formen parte de su grupo financiero o económico.</p> |



Lineamientos sobre la creación y uso de provisiones para gastos extraordinarios:

El Fondo podrá crear provisiones con el objetivo único de establecer un programa de mantenimiento y reparación de los inmuebles de su propiedad, tales como, y sin limitar a:

- Reparación de techos,
- Pintura general,
- Cambio o reparación de ascensores,
- Cambio o reparación de plantas eléctricas,
- Cualquier otro gasto extraordinario que pudiese presentarse y que no sea cubierto por las pólizas de seguros cuando se trate de daños por fuerza mayor.

El Comité de Inversiones del Fondo aprobará los criterios técnicos que considere convenientes para la constitución, administración y control de estas provisiones y realizará la recomendación oficial a la Asamblea General de Aportantes del Fondo.

Excel podrá considerar en la constitución y gestión de las provisiones, los siguientes criterios:

- Tamaño de los inmuebles.
- Edad de los inmuebles.
- Condiciones de infraestructura y acabados del edificio.
- Actividad económica del inquilino.
- Alcances del plan de mantenimiento preventivo aplicado sobre el activo.
- Historia o estadística del comportamiento de desembolsos e inversiones aplicadas sobre cada uno de los inmuebles del Fondo.



3.6 Política de votación.

El Fondo procurará invertir sus recursos en inmuebles dentro de proyectos o condominios en los cuales pueda tener visibilidad principalmente sobre las decisiones estratégicas sobre el mantenimiento, mejora o cualquier tipo de arreglo del inmueble.

En los casos en que el Fondo invierta en inmuebles ubicados en condominios, deberá participar en sus asambleas y votar por las opciones que respondan a los intereses del Fondo y sus aportantes. Del mismo modo, en caso de que el Fondo invierta en otros fondos cerrados, deberá participar en sus asambleas y votar por las opciones que mejor respondan a los intereses del Fondo y sus aportantes.

En este sentido, la administradora se apegará a los siguientes principios al momento de votar en las decisiones:

1. Gobernanza Corporativa:

- a. Excel promoverá las mejores prácticas en materia de gobernanza corporativa y promoverá establecer los órganos necesarios en cada caso para la toma de decisiones.

2. Inversión Responsable:
 - a. Excel promoverá las decisiones que tengan un mayor impacto positivo a nivel social y medioambiental.
3. Elección de directores:
 - a. Excel votará a favor de los candidatos con mayor experiencia verificable y más enfocado en la rama en cuestión.
4. Mejoras y nuevas inversiones:
 - a. Excel votará a favor de cualquier estructura para obtención de financiamiento para nuevos proyectos del condominio, siempre que los mismos sean compatibles, y siempre que sea para el mejor interés del Fondo y sus aportantes en el largo plazo.

3.7 Política de inversión responsable.

La sostenibilidad es una necesidad imperiosa a escala global. Hasta recientemente, las consecuencias de la sostenibilidad para inversores y mercados financieros eran poco entendidas y ampliamente soslayadas. Los Principios para la Inversión Responsable, respaldados por Naciones Unidas, han ayudado a corregir esta deficiencia evidenciando la relevancia financiera de las cuestiones ambientales, sociales y de gobernanza (ESG), además de proporcionar a la comunidad global de inversores un marco para contribuir al desarrollo de un sistema financiero más estable y sostenible.

Cada vez más inversores institucionales, procedentes de todas las regiones del mundo, están incorporando tales factores ESG a sus decisiones sobre inversión y políticas de identificación con el fin de reducir riesgos, mejorar el rendimiento financiero y cumplir las expectativas de sus beneficiarios y clientes. Su influencia alcanza a empresas, responsables políticos y otros partícipes del mercado para mejorar su rendimiento en estas áreas. Ello beneficia de manera concreta al medio ambiente y a la sociedad en general.

Estos Principios complementan el Pacto Mundial de la ONU, que pide a las empresas integrar en sus estrategias y operaciones un conjunto de principios universales en derechos humanos, normativa laboral, medio ambiente y contra la corrupción. Constituyen, además, una continuación natural de la Iniciativa Financiera del PNUMA, que ha ayudado a sensibilizar a los mercados de capitales sobre la importancia de las cuestiones ambientales y sociales. Juntas, estas iniciativas nos están ayudando a lograr juntos el futuro que deseamos.

Vivimos en un mundo de recursos finitos y el mundo cambia rápido. Cada vez somos más conscientes de que nuestro desarrollo económico debe ser sostenible, armónico con el medioambiente y equilibrado desde el punto de vista social. Una economía basada en el desarrollo sostenible también implica al mundo financiero.

En tal sentido, Excel se regirá por la elección de inmuebles ubicados en proyectos o condominios que adopten buenas prácticas de gobierno corporativo y cuenten con políticas de sostenibilidad y responsabilidad social empresarial.



Por tanto, Excel adoptará de criterios de Inversión Socialmente Responsable (ISR) en la toma de decisiones financieras, los cuales incluyen seis principios dirigidos a los inversores profesionales:

Principio 1: Incorporar las cuestiones ASG (Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo) en los procesos de análisis y de adopción de decisiones en materia de inversiones.

Principio 2: Actuar como propietarios activos incorporando las cuestiones ASG en sus políticas de inversión.

Principio 3: Exigir a los condominios en los que inviertan que publiquen la información apropiada sobre las cuestiones ASG.

Principio 4: Promover la aceptación y aplicación de los Principios de ISR entre la comunidad inversora.

Principio 5: Colaborar entre sí para mejorar la eficacia de la aplicación de los Principios.

Principio 6: Informar sobre los progresos que obtengan en la aplicación de los Principios.

3.8 Política de gastos y comisiones.

3.8.1. Comisión de Administración.



Excel cobrará al Fondo por concepto de administración una comisión máxima de dos punto cinco por ciento (2.5%) anual calculada sobre el valor de los activos administrados del Fondo. El valor de los activos administrados del Fondo se calculará diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión para cada día, partiendo de valor de los activos administrados del día anterior.

Excel realizará el cobro de la comisión de administración a partir del inicio de la etapa operativa del Fondo.

Dicha remuneración se devengará diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y será pagadera mensualmente y, no puede variarse en plazos inferiores a un mes. El porcentaje de comisión inicial ascenderá a un 2.00 % anual sobre el valor de los activos administrados del Fondo, y los sucesivos incrementos dentro del rango establecido en el presente Reglamento Interno, serán publicados como Hecho Relevante con treinta (30) días calendario de anticipación a su entrada en vigencia, luego de su evaluación y decisión por parte del Comité de Inversiones.

Ejemplo para ilustración del Aportante:

Si el valor de los activos del Fondo el día anterior asciende a USD\$10,000,000, el cálculo a aplicar para determinar el monto de comisión de ese día es como sigue:

| | A | B | C | D= (A*B)/C |
|------------|---|------------------------|------------|---------------------|
| Fecha | Valor de los activos día anterior (USD\$) | Porcentaje de comisión | Base anual | Comisión día actual |
| Día actual | 10,000,000.00 | 2% | 365 | 547.95 |

Entonces, el monto a registrar como gasto del día por concepto de comisión equivale a **US\$547.95**.

Los incrementos en el porcentaje máximo de, implicarán la modificación del presente Reglamento, lo cual será comunicado a la SIMV como hecho relevante.

No existe una comisión por la compra o venta de participaciones del Fondo por parte de Excel. Sin embargo, la compra o venta de las participaciones en el mercado secundario sí involucra una comisión bursátil cobrable al inversionista por el Intermediario de Valores (Puesto de Bolsa) a través del cual se realiza la transacción. Esta comisión se establece por libre acuerdo entre las partes (el Puesto de Bolsa y el cliente).

3.8.2. Gastos de Incorporación, registro y colocación del Fondo.

| Descripción del Gasto | Institución receptora | Monto máximo a pagar (USD) |
|--|-----------------------|----------------------------|
| Costo de Inscripción en el RMV* | SIMV | 25,800.00 |
| Costo de depósito de documentos en SIMV* | SIMV | 962.92 |
| Costo de Inscripción BVRD emisor (Costo fijo RD\$25,000.00)* | BVRD | 502.01 |
| Costo de Inscripción BVRD emisión | BVRD | 40,000.00 |
| Registro Emisión CEVALDOM (costo fijo RD\$125,000.00)* | CEVALDOM | 2,510.04 |
| Publicidad, mercadeo, impresiones, otros | A Determinar | 20,000.00 |
| TOTAL GASTOS DE INCORPORACIÓN | | 89,774.97 |

* Los gastos en pesos dominicanos fueron convertidos a dólares estadounidenses a la tasa de cambio de RD\$51.93/USD1.00. De estos gastos, la cantidad de USD20,455.50 fue cargados al Fondo por Excel durante los meses de abril del 2019 y febrero del 2020, ya que estos gastos podían ser asumidos por el Fondo de acuerdo a la normativa anterior. El monto restante de USD69,319.47 serán cubiertos por Excel,



3.8.3. Gastos de Recurrentes de Operación.

Excel podrá celebrar los contratos de servicios necesarios para la ejecución de determinados actos o negocios que le permita contar con el soporte de otras personas físicas o jurídicas en áreas como la administrativa, de custodia, de colocación, entre otras. Los gastos derivados de estas contrataciones se atribuirán al Fondo y serán pagaderos por evento o según las políticas del proveedor del servicio correspondiente. Los costos derivados de la subcontratación de

servicios de terceros que no hayan sido previstos en el presente Reglamento Interno deberán ser asumidos por Excel y no podrán ser cargados al Fondo sin autorización previa de la Asamblea General de Aportantes de dos terceras (2/3) partes de las cuotas en circulación.

Excel podrá cargar al Fondo los siguientes gastos directamente relacionados con su funcionamiento, en adición a la comisión pagadera a Excel expuesta en el acápite 3.8.1.:

- a. Los cargos por servicio del custodio de los títulos físicos que amparan la propiedad de los bienes inmuebles del Fondo;
- b. Los servicios a contratar con el Agente de Pago por la gestión del manejo y liquidación de los dividendos o rendimientos pagados por el Fondo en la periodicidad establecida en el presente Reglamento Interno;
- c. Los servicios de BVRD según sus tarifas establecidas, como mecanismo de negociación de las cuotas;
- d. Los gastos de organización, convocatoria y celebración de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Aportantes;
- e. Los honorarios del Representante de la Masa de Aportantes;
- f. Los gastos de auditorías externas del Fondo;
- g. Los gastos de estudios de mercado destinados a mejorar las decisiones del Comité de Inversión con referencia a la estrategia de inversión del Fondo, en caso de que los hubiere;
- h. Los servicios de calificación de riesgo del Fondo;
- i. Los honorarios por las tasaciones de los inmuebles del Fondo;
- j. Las pólizas de seguro para los inmuebles en los que invertirá el Fondo;
- k. Los gastos operativos propios de la administración de inmuebles con fines de mantener los mismos en óptimas condiciones, incluyendo supervisiones técnicas a los inmuebles;
- l. Las reparaciones a los inmuebles del Fondo;
- m. Los honorarios y gastos legales en que se incurra para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan, en caso de ser necesarios;
- n. Los gastos bancarios incurridos en las cuentas del Fondo según sean cobrados por la institución financiera con la cual el Fondo abra sus cuentas operativas;
- o. Los gastos de interés por los financiamientos bancarios incurridos dentro de la política de endeudamiento;
- p. Todo tipo de impuestos, aranceles, o gravámenes requerido por las autoridades tributarias, si los hubiera;
- q. Todo tipo de tarifas impuestas por las autoridades regulatorias a los fondos de inversión inscritos en el Registro del Mercado de Valores, en caso de existir.
- r. Gastos de publicidad e impresiones de la documentación.
- s. Honorarios de los miembros del Comité de Inversiones.
- t. Gasto por custodia de las cuotas en circulación del Fondo. Esta tarifa es cobrada por Cevaldom a los intermediarios de valores con los que los aportantes poseen sus cuentas de corretaje. El intermediario de valores cobrará el monto de esta factura directamente al Fondo.
- u. Gastos relacionados con la correcta gestión del Fondo con previa aprobación de la Asamblea General de Aportantes.
- v. Los gastos por asesoría, intermediación y estructuración de las transacciones de compra o venta de los inmuebles del fondo, los cuales formarán parte del costo de



adquisición o venta de los mismos, según Nota 2 del cuadro B con el detalle de gastos recurrentes proporcionales.

- w. Tarifa por supervisión de las negociaciones a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores, monto que será cargado por los mecanismos centralizados de negociación.
- x. Cargo por custodia a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores como tarifa por mantenimiento y supervisión, monto que será cargado por Cevaldom.
- y. Tarifa por mantenimiento y supervisión del Fondo a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores.
- z. Gastos por comisión de colocación de las cuotas de participación en el mercado primario al intermediario de valores contratado, según se especifica en el presente Reglamento Interno.

En adición, el Fondo deberá pagar los impuestos aplicables a los gastos detallados anteriormente, conforme los porcentajes aplicables por la Dirección General de Impuestos Internos.



Detalle de los gastos recurrentes del Fondo.

A. Gastos Fijos:

| Descripción del Gasto | Receptor | Monto anual máximo a pagar (USD) | Periodicidad de pago |
|---|-----------------------|----------------------------------|----------------------|
| Calificación de Riesgo | Feller Rate | 20,000.00 | Anual |
| Comisión por Colocación de Cuotas | Excel Puesto de Bolsa | 1,400,000.00 | A requerimiento |
| Gastos de Asamblea | A determinarse | 5,000.00 | A requerimiento |
| Honorarios Representante de la Masa de Aportantes | A determinarse | 18,000.00 | Mensual |
| Tasaciones a los inmuebles (2) | A determinarse | 80,000.00 | Anual |
| Auditorías a los Estados Financieros | A determinarse | 15,000.00 | Anual |
| Publicaciones y Mercadeo | A determinarse | 75,000.00 | Anual |
| Gastos legales | GS Despacho Legal | 30,000.00 | Mensual |

B. Gastos proporcionales:

| Descripción del Gasto | Receptor | % anual máximo sobre los activos administrados | Periodicidad de pago |
|--|----------------|--|----------------------|
| Mantenimiento de la Emisión | BVRD | 0.003% | Mensual |
| Servicios por custodia de títulos físicos | JCP, SAS | 0.01% | Mensual |
| Custodia títulos del portafolio financiero | CEVALDOM | 0.0063% | Mensual |
| Seguros sobre inmuebles | A determinarse | 0.20% | Anual |

| | | | |
|---|--|---------|-------------------------|
| Gastos Operativos de los inmuebles (1) | A determinarse | 2.00% | Mensual |
| Gastos por reparaciones a los inmuebles | A determinarse | 0.25% | A requerimiento |
| Supervisión Técnica (Este gasto se puede presentar cuando se requiera algún mantenimiento específico de los inmuebles propiedad del Fondo, como por ejemplo: una filtración, una planta eléctrica dañada, un aire acondicionado defectuoso, un ascensor dañado, inundaciones, etc., donde se pudiera requerir los servicios de evaluación técnica o asesoría en búsqueda de una solución óptima). | A determinarse | 0.25% | A requerimiento |
| Comisión por pago de dividendos/rendimientos y liquidación | CEVALDOM | 0.005% | Trimestral |
| Honorarios Representante de la Masa de Aportantes | A determinarse | 0.020% | Mensual |
| Honorarios Miembros Comité de Inversiones | A determinarse | 0.05% | Trimestral |
| Estudios de Mercado | A determinarse | 0.005% | A requerimiento |
| Comisión por custodia de las cuotas de participación del Fondo | Excel Puesto de Bolsa, S.A. | 0.0063% | Mensual |
| Comisiones Bancarias | A determinarse | 0.003% | Mensual |
| Impresiones | A determinarse | 0.011% | Mensual |
| Liquidación del Fondo | A determinarse | 0.001% | A requerimiento |
| Tarifa por mantenimiento y supervisión del Fondo (3) | SIMV | 0.03% | Según determine la SIMV |
| Tarifa por supervisión a la custodia de las inversiones del Fondo (4) | Cevaldom, para posterior pago a SIMV | 0.001% | Cuando ocurra |
| Tarifa por supervisión a las negociaciones (5) | Sociedad administradora de los mecanismos centralizados de negociación | 0.002% | Cuando ocurra |

Nota 1: Este porcentaje representa el máximo que representará el gasto de la administración per sé de los inmuebles que conforman el patrimonio del Fondo. El monto exacto a pagar dependerá del mantenimiento que sea requerido en cada caso, según el estado de cada propiedad. Dentro de estos gastos se encuentran los listados en los literales l) y m) del listado precedente.



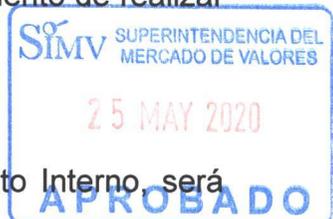
Nota 2: la adquisición de los inmuebles requiere la realización de dos tasaciones. Los honorarios por estos servicios serán cargados al precio de compra del inmueble según sea el caso. En adición a los gastos por las dos tasaciones, existen gastos legales en los que se incurrirá para la confección de los contratos y el acompañamiento legal al momento de las adquisiciones. Estos gastos, se presentarán una sola vez, y serán añadidos al valor del inmueble, en cada caso. En conjunto, estos gastos no superarán el siete (7%) del valor acordado de compra del inmueble.

Nota 3: La tarifa por supervisión y mantenimiento del Fondo en el Registro del Mercado de Valores, a ser pagada a la Superintendencia del Mercado de Valores, corresponde al 0.03% anual sobre los activos totales del Fondo.

Nota 4: corresponde a la tarifa cobrada por la Superintendencia del Mercado de Valores por concepto de supervisión a la custodia sobre los títulos de renta fija o de renta variable en los que invierta el Fondo. Dicha tarifa está estipulada en el Reglamento de tarifas por concepto de regulación y por los servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores (R-CNMV-2018-10-MV) y será indexada anualmente, conforme al Índice de Precios del Consumidor publicado por el Banco Central de la República Dominicana. La tarifa presente a la fecha de modificación del presente Reglamento e de RD\$10 por cada RD\$1,000,000.00 custodiado o su equivalente en pesos dominicanos, es decir, 0.001% mensual del valor custodiado.

Nota 5: La tarifa por supervisión de las negociaciones será pagadera al momento de realizar cualquier transacción con valores del mercado y se determinará en base a:

- 0.001% por punta negociada de Renta Fija.
- 0.0005% por punta negociada de Renta Variable.



Nota 6: Cualquier tipo de gasto no contemplado en el presente Reglamento Interno será directamente asumido por Excel.

Los gastos listados en los cuadros precedentes no representan montos ni porcentajes reales a incurrir periódicamente por cuenta del Fondo, si no, el monto máximo o porcentaje máximo anual de cada rubro sobre los activos administrados del Fondo. Los montos reales a devengar dependerán de variables del mercado y de la gestión de la sociedad administradora, pero en ningún momento podrán exceder los montos o porcentajes indicados sin que haya sido debidamente aprobado por la Asamblea de Aportantes, y sometida la modificación del presente Reglamento Interno.

La sociedad administradora deberá informar el incremento de los gastos dentro del rango autorizado y establecido con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario de su entrada en vigencia, por los medios establecidos en el reglamento interno del fondo, salvo imprevistos, en los cuales el plazo será menor, según autorice la SIMV, conforme lo solicite la sociedad administradora, debidamente fundamentado en virtud del hecho.

Los incrementos de los gastos se publicarán como Hecho Relevante y se darán a conocer en la página de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.simv.gov.do), en la página de internet de Excel (excel.com.do) y a través del Representante de la Masa de Aportantes.

Los gastos y comisiones establecidos en que incurra la sociedad administradora para el funcionamiento del fondo de inversión deberán distribuirse de forma equitativa entre todos los aportantes del Fondo. Estos gastos deberán ser devengados diariamente.

Por otro lado, en caso de que el Fondo adquiera un inmueble, fuera del plazo de exención al impuesto a la transferencia inmobiliaria, según se establece en la normativa correspondiente, el Fondo deberá cumplir con el pago del referido impuesto y se contabilizará como parte del valor del inmueble. A la fecha de redacción de este documento, el impuesto por la transferencia de los activos es del tres por ciento (3%) del valor del inmueble. No obstante, las autoridades competentes podrán aumentar el porcentaje de pago de este inmueble, sin que esto implique una modificación al presente Reglamento Interno.

3.8.4. Gastos a ser asumidos por los aportantes.

Durante la vigencia del Fondo, podrán existir comisiones o gastos que correrán por cuenta del aportante. Entre estos se encuentran los gastos del depósito centralizado de valores, los cuales, al momento de la elaboración del presente Reglamento Interno, son los siguientes:

- a) Transferencia de valores bajo la modalidad entrega libre de pago: RD\$3,000.00;
- b) Transferencia de valores entre cuentas de un mismo titular: RD\$150.00;
- c) Tarifa por mantenimiento y supervisión de las cuotas custodiadas: 0.001% mensual sobre el valor custodiado. Esta tarifa corresponde a la SIMV que es descontada por CEVALDOM al momento del pago de dividendos.
- d) Emisión de Certificado de Tenencia: RD\$350.00; y,
- e) Emisión de Estado de cuenta: RD\$250.00. Esta tarifa aplicará sólo en el caso en que los estados sean solicitados directamente en las oficinas de CEVALDOM. Los aportantes podrán acceder a los estados de cuenta a través de la página web de CEVALDOM en tiempo real y sin costo para el Aportante.

Los gastos por concepto de transferencia de valores serán cargados por CEVALDOM y cobrados a través de su intermediario de valores. Los gastos detallados en los acápites b) y d) serán facturados y cobrados directamente por CEVALDOM al intermediario de valores que solicite a través del cual se solicite el servicio. CEVALDOM se reserva el derecho de revisar y cambiar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores y conforme los procedimientos establecidos en la normativa vigente.

Los gastos detallados en el acápite c) serán descontados por Cevaldom al momento del pago de los dividendos a cada aportante.

Del mismo modo, podrán existir comisiones cobradas por los Intermediarios de Valores (Puestos de Bolsa) al momento de transar las cuotas en el mercado secundario, cargos que serán asumidos por el inversionista/aportante de común acuerdo con el intermediario de valores.



Ni el Fondo ni Excel son responsables de los cargos que puedan ser adicionados o incrementados por parte de CEVALDOM, la BVRD, la Superintendencia del Mercado de Valores o los Intermediarios de Valores con los cuales se realizan transacciones.

3.9. Condiciones y procedimientos para la colocación y negociación de las cuotas.

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 con las condiciones y términos establecidos en el contrato firmado con la sociedad administradora, bajo la modalidad de mejores esfuerzos. El mecanismo para acceder a las cuotas es a través del agente colocador contratado.

3.9.1 Colocación Primaria de las cuotas de participación.

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 Excel Puesto de Bolsa.

La compra de Cuotas de Participación debe estar precedida por la entrega, por parte del Agente Colocador a cada aportante, del presente Reglamento Interno y del Folleto Informativo Resumido 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 horario para la recepción de órdenes será establecido por el Agente Colocador, quien registrará las órdenes recibidas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por ésta, de conformidad con sus reglas de negociación para cada tipo de rueda, a partir de la fecha de inicio del período de colocación y hasta el último día del período.

La fecha del inicio y finalización del Período de Colocación será publicada en los Avisos de Colocación Primaria correspondiente a cada monto a colocar.

Las cuotas de participación solo podrán asignarse a los inversionistas una vez finalizado el período de colocación.

Para los días distintos al último día de Colocación, el inversionista que acuda a presentar su orden 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 deberá verificar la disponibilidad de fondos de sus clientes antes de transmitir las Órdenes en el sistema de negociación de la BVRD. Las órdenes que no se liquiden por falta de provisión de fondos por parte de los inversionistas pasarán a formar parte del monto no suscrito del tramo en cuestión.



El rechazo de una orden de compra de cuotas se encuentra determinado por la falta de disponibilidad de fondos del inversionista al momento de la transacción, o por otras que se informen en el aviso de colocación primaria correspondiente.

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 Período de Colocación. Dicho Hecho Relevante será publicado en la página web de Excel (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.



3.9.2 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.

El Mercado Secundario comenzará a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de finalización del período de colocación en el Mercado Primario, una vez se haya completado la compra de las cuotas del tramo correspondiente a cada inversionista y sea informado por Excel a la SIMV como hecho relevante.

El precio de compra o venta estará determinado en función de la oferta y 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 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 o venta fuera del horario de negociaciones de la BVRD, dicha orden 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.

3.10. Normas generales sobre la distribución de beneficios del Fondo.

3.10.1 Determinación de los beneficios a distribuir.

Se distribuirán a los aportantes parcial o totalmente las ganancias líquidas del Fondo. Se entiende por ganancias líquidas, aquellas provenientes de:

- Los alquileres de los bienes inmuebles percibidos; y,
- Intereses percibidos por las inversiones financieras.
- Las ganancias a percibir por las ventas de inmuebles propiedad del Fondo que hayan generado plusvalías.

Deduciendo:

- Los gastos en que el Fondo incurra (según lo enumerado en el presente Reglamento Interno).
- Los abonos a capital sobre financiamientos tomados según la política de endeudamiento establecida en el presente Reglamento Interno.

El Comité de Inversiones tiene la potestad de decidir no distribuir la totalidad o parte de los beneficios líquidos y reinvertirlos en caso de requerirse realizar una mejora a cualquier inmueble que conforme el portafolio de inversiones del Fondo, siempre apegado a las disposiciones sobre mejoras establecidas en el presente Reglamento. En el caso de que el Comité de Inversiones decida no distribuir la totalidad de los beneficios líquidos, deberá informarlo como un Hecho Relevante.

Los dividendos se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América (USD) cuando se generen beneficios. En caso de no generarse beneficios, el fondo no hará distribución de dividendos a los Aportantes.

Ejemplo ilustrativo para el inversionista:

| | |
|---|----------------|
| <i>Cantidad de cuotas en circulación:</i> | 450,000 |
| <i>Resultados del trimestre:</i> | USD 580,500.00 |
| <i>Rentabilidad líquida del trimestre:</i> | USD 464,400.00 |
| <i>Dividendos por cuota a ser distribuido</i> | USD 1.03 |
| | |
| <i>Cantidad de Cuotas cliente X</i> | 25,000 |
| <i>Dividendos a ser distribuidos al cliente X</i> | USD 25,800.00 |



A este monto de USD25,800.00 que el Fondo distribuirá al cliente X, Cevaldom deducirá el 10% del impuesto sobre la renta y la tarifa pagadera a la SIMV por la custodia de las cuotas, a saber:

| | |
|--|----------------------|
| Cantidad de cuotas de Cliente X: | 25,000 |
| Valor de la cuota el día del pago de dividendos: | 106.757575 |
| Total de la Inversión del Cliente X: | USD 2,668,939.38 |
| Dividendos pagados: | USD 25,800.00 |
| Menos retenciones a realizar por Cevaldom: | |
| 10% Impuesto sobre la renta | -USD 2,580.00 |
| 0.001% mensual: tarifa SIMV por custodia: | -USD 80.73 |
| Total deducciones | -USD 2,660.73 |
| Total Neto a recibir por el Cliente X: | USD 23,139.27 |



La tarifa pagadera a la SIMV se calcula en base al 0.001% mensual sobre los montos custodiados, en este caso, el monto de la inversión del cliente X, USD2,668,939.38 y considerando la cantidad de días que comprende el período del pago trimestral, es decir:

$$0.001\% \times \text{USD}2,668,939.38 \times 12 \text{ meses} \div 365 \text{ días del año} \times 92 \text{ días del trimestre.}$$

3.10.2 Fecha de corte para determinar los inversionistas con derecho a recibir los beneficios.

Los beneficios líquidos o dividendos serán distribuidos entre los Aportantes registrados en CEVALDOM como tenedores reales de las cuotas de participación del Fondo, así como en el libro de aportantes de Excel, al cierre del día hábil anterior al pago efectivo de los dividendos.

3.10.3 Fecha y forma de pago de los beneficios.

Los beneficios líquidos serán distribuidos de manera trimestral, siendo el último día del trimestre la fecha para determinar el pago (31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre). Los beneficios serán distribuidos a los aportantes que posean cuotas de participación del Fondo al corte del día hábil anterior al día del pago de los beneficios, según reportado por CEVALDOM.

El pago se realizará dentro de los quince (15) días calendario posteriores al cierre trimestral, mediante crédito automático a la cuenta bancaria de los aportantes, designada por estos últimos, a través del Agente de Pago, CEVALDOM quien será el encargado de realizar esta distribución. En caso de que el día quince (15) calendario sea feriado o fin de semana, el pago podrá ser realizado el día laborable (hábil) posterior a dicho día.

3.11. Procedimiento para la valorización de las cuotas del Fondo.

La valoración del Fondo se rige por el procedimiento establecido en la normativa vigente.

A los fines de calcular el valor de la cuota a una fecha determinada "t", se deberá elaborar un estado de situación patrimonial o balance que incluya la valorización de las inversiones al cierre del día "t", sin que contenga los gastos por comisiones o gastos cargados al fondo del día "t". Este balance se denominará de pre-cierre. Una vez obtenido el monto que se cargará al fondo como gastos, se procederá a elaborar un balance final, que lo incorpore. A este último se le denominará balance de cierre.

La vigencia del valor cuota será de veinticuatro (24) horas desde las 11:59pm del día de cierre.

El valor cuota a una fecha determinada "t" se establece dividiendo el valor del patrimonio neto del fondo entre la cantidad de cuotas en circulación.

$$V_{Ct} = \frac{PN_t}{\#Ct}$$

PN_t: Patrimonio Neto transitorio en el día "t" a ser utilizado para el cálculo del valor cuota.

#Ct: Número de cuotas en circulación, consideradas de acuerdo al método de asignación del valor cuota empleado.

A su vez, el Patrimonio Neto transitorio (PN_t) será calculado de la siguiente manera:

$$PN_t = PN'_t - G_{día}$$

PN'_t: Patrimonio Neto pre-cierre considerando el método de asignación del valor cuota empleado.

G_{día}: Monto cargado al patrimonio neto de pre-cierre del fondo por comisiones y gastos diarios cargados al Fondo, establecidos en el reglamento interno, incluyendo los impuestos correspondientes.

El patrimonio neto pre-cierre se calcula:

$$PN'_t = A'_t - P'_t$$

A'_t : Activo total del fondo valorizado al cierre del día "t".

P'_t: Pasivo del día "t" sin incluir los gastos por comisiones o gastos e impuestos del día "t".

1. En primer lugar, para calcular el activo total del fondo se deberán sumar las partidas siguientes:

- El efectivo del fondo en caja y bancos;
- Las inversiones que mantenga el fondo, valorizadas según las reglas aplicables para cada activo;



- c) Los dividendos por cobrar e intereses vencidos y no cobrados;
- d) Todas las demás cuentas de activo indicadas en el balance de comprobación del fondo de inversión.

2. De la cifra obtenida conforme a lo dispuesto en el ordinal anterior se deducirán:

- a) Las obligaciones que puedan cargarse al fondo, tales como comisiones, remuneraciones y otros gastos siempre que hayan sido previstos en el reglamento interno;
- b) Los dividendos por pagar;
- c) Las demás cuentas de pasivo del fondo, que señale su reglamento interno.

La valorización de las cuotas deberá realizarse de manera diaria incluyendo sábados, domingos y días feriados desde el día que se reciba el primer aporte. Asimismo, el valor de la cuota del fondo será expresado en la misma moneda en que se determinó el valor de su patrimonio, es decir, dólares estadounidenses.

La asignación del valor cuota para fondos cerrados se debe efectuar mediante el siguiente criterio: asignación a valor cuota del día calendario anterior, es decir, el patrimonio neto de pre-cierre (PN't) y el número de cuotas en circulación (#Ct), deberán considerar los aportes por compras de cuotas en el mercado primario presentadas en el día "t", asignándolas al valor cuota del día calendario anterior "t -1".

Las cuotas de fondos cerrados tendrán también un valor de cuota de mercado, a partir del momento en que son negociados en el mercado secundario.

Ejemplo para fines ilustrativos del inversionista:

Tomando en consideración los siguientes datos para el Fondo:

Cantidad de Valores en circulación: 500,000 cuotas de participación

Activos Totales: USD60,000,000.00

Pasivos del día t (sin incluir los gastos del día "t"): USD6,000,000

Total comisiones y gastos diarios del día t: USD3,000



Para el cálculo del valor diario de la cuota se debe utilizar la siguiente fórmula:

Valor cuota= $\frac{\text{Activos totales} - \text{Pasivos del día t} - \text{Total Gastos y comisiones}}{\text{Cantidad de valores en circulación}}$ (valores expresados en USD):

$$VC = \frac{USD60,000,000 - USD6,000,000 - USD3,000}{500,000} = \frac{USD53,997,000}{500,000} = USD107.994000$$

3.11.1 Criterios de Valoración de las Inversiones del Fondo

La valorización de las inversiones que realice el Fondo se realizará conforme a la normativa vigente aplicable, en específico según lo establecido en la Norma que establece los Criterios sobre la Valorización de las Inversiones en instrumentos financieros adquiridas por los

patrimonios autónomos (R-CNV-2014-17-MV), o cualquier otra que disponga el Consejo Nacional de Valores o la SIMV.

Los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo serán valorados de forma anual mediante una tasación a ser realizada por profesionales debidamente inscritos en el Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO), en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA) o en cualquier otro gremio oficialmente reconocido y aceptado por la Superintendencia.

3.12. Fase Pre-operativa del Fondo.

Esta es la fase inicial del Fondo, período necesario para colocar el número de cuotas de participación que permita alcanzar el activo administrado mínimo necesario para dar cumplimiento al objetivo y la política de inversión.

Esta etapa tuvo una duración de ciento treinta y dos (132) días y la fecha de su conclusión fue comunicada a la SIMV y al mercado como un hecho relevante el día 2 de julio del 2019. A la conclusión de esta etapa el Fondo contaba con el patrimonio de USD10,188,902.97, y 53 aportantes.

Durante esta etapa los recursos del Fondo se mantuvieron invertidos en depósitos en entidades de intermediación financiera del sistema financiero nacional con una calificación de riesgo mínima de BBB-, instrumentos representativos de éstos o en valores de renta fija emitidos por el Gobierno Central y/o Banco Central.

3.13. Fase Operativa del Fondo.

Esta fase inició el 2 de julio del año 2019 al momento de concluida la fase pre-operativa. Dentro de esta etapa, el Fondo tardará un (1) año en estar completamente adecuado a lo establecido en la política de inversión. Este período de adecuación a la política de inversión correrá a partir del inicio de la etapa Operativa y su fecha de conclusión será comunicada a la Superintendencia por Excel como hecho relevante.

Las inversiones del Fondo durante esta etapa operativa responderán a la Política de Inversión desarrollada en el capítulo 3.1 de este Reglamento.

3.14. Normas sobre la Asamblea de Aportantes.

Los aportantes del Fondo se reunirán en la asamblea general de aportantes, por lo menos una vez al año dentro de los primeros ciento veinte (120) días de cada gestión anual para aprobar los reportes de la situación financiera del Fondo.



Los Aportantes del Fondo se reunirán en Asamblea con los fines y objetivos previstos en la normativa y en el presente Reglamento Interno. Sin perjuicio de las demás atribuciones, la Asamblea General de Aportantes tendrá las siguientes funciones:

1. Aprobar las modificaciones al presente Reglamento Interno y a los demás documentos del Fondo, incluyendo las modificaciones a las comisiones establecidas, siempre que estas últimas sean presentadas por Excel;
2. En caso de disolución de Excel u otra circunstancia que pueda afectar los derechos de los Aportantes, acordar la transferencia de la administración a otra sociedad administradora y aprobar el balance final de dichos procesos;
3. Conocer los demás asuntos que el presente Reglamento Interno establezca; y,
4. Otros que establezca la Superintendencia, mediante normas de carácter general.

3.14.1 Tipos de Asambleas y atribuciones.

La Asamblea General de Aportantes se reunirá de forma ordinaria y extraordinaria. Las reuniones ordinarias se celebrarán por lo menos una vez al año dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la terminación del ejercicio, y tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Asamblea general de aportantes ordinaria:
 - i. Conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados del fondo cerrado.
 - ii. Designar, ratificar o remover los Auditores Externos de los propuestos por la máxima autoridad ejecutiva de la sociedad administradora.
 - iii. Remover y asignar a un nuevo representante de la masa de aportantes.

- b) Asamblea general de aportantes extraordinaria:
 - i. Aprobar las modificaciones al reglamento interno y demás documentos del Fondo, incluyendo las modificaciones a las comisiones establecidas en los mismos y presentadas por Excel.
 - ii. Acordar la liquidación del Fondo antes del vencimiento, estableciendo sus parámetros y procedimientos y designando la entidad liquidadora.
 - iii. Acordar la transferencia de la administración a otra sociedad administradora y aprobar el balance final de dichos procesos, en caso de disolución de la sociedad administradora u otra circunstancia que pueda afectar los derechos de los aportantes.
 - iv. Aprobar la fusión con otro u otros fondos cerrados.
 - v. Conocer las modificaciones a los gastos.
 - vi. Aprobar el aumento del capital del Fondo.
 - vii. Aprobar la recompra de cuotas.
 - viii. Conocer sobre cualquier hecho o situación que pueda afectar los intereses de los aportantes que no sea materia propia de una asamblea general de aportantes ordinaria.



3.14.2 Convocatoria y quórum de la Asamblea General de Aportantes.

La Asamblea General de Aportantes se reunirá a convocatoria efectuada por Excel o por el Representante de la Masa de Aportantes.

Uno o varios de los aportantes que representen no menos de la décima (1/10) parte de las cuotas del fondo colocadas a valor nominal, podrán exigir a la sociedad administradora, o al representante de la masa de aportantes, que convoque a la asamblea. Si la asamblea no fuese convocada en el plazo legalmente establecido, se deberá proceder conforme a las disposiciones aplicables sobre la materia.

La Superintendencia podrá convocar a la asamblea general de aportantes u ordenar su convocatoria a la sociedad administradora, o al representante de la masa de aportantes, cuando ocurran hechos que deban ser conocidos por los aportantes o que puedan determinar que se le impartan instrucciones al representante, o que se revoque su nombramiento.

La Superintendencia podrá suspender, por resolución fundamentada, la convocatoria a asamblea o la asamblea misma, cuando fuere contraria a la Ley, las disposiciones reglamentarias, normativas o el reglamento interno.

Las convocatorias de las Asambleas Generales de Aportantes se harán mediante publicación en más de un medio de prensa escrito de circulación nacional de conformidad con las reglas previstas por la Ley de Sociedades Comerciales y Empresas de Responsabilidad Limitada No. 479-08 y sus modificaciones (Ley de Sociedades Comerciales) en materia de Asambleas Generales de Obligacionistas.

El aviso de convocatoria incluirá el lugar, fecha, hora de la convocatoria, los puntos de agenda y el orden del día. Así mismo, deberá indicar la cantidad mínima de inversionistas para hacer quórum en primera y segunda convocatoria.

Según lo dispuesto por la Ley de Sociedades Comerciales, la Asamblea General de Aportantes con carácter Ordinario deliberará válidamente cuando estén presentes o representados los aportantes que poseen por lo menos la mitad (50%) de las cuotas emitidas. En caso de que en la primera convocatoria no se reunieran los aportantes necesarios para lograrse el quorum requerido para sesionar, se realizará una segunda convocatoria que podrá sesionar válidamente con al menos una cuarta (1/4) parte de las cuotas emitidas.

La Asamblea General de Aportantes con carácter Extraordinario deliberará válidamente con la presencia o representación de los aportantes que posean al menos dos terceras (2/3) partes de las cuotas en circulación. Si no se lograrse el quorum requerido para sesionar en la primera convocatoria, se realizará una segunda convocatoria que podrá sesionar válidamente con la mitad (50%) de tales cuotas.



3.14.3 Metodología de Votación.

Cada Aportante tendrá derecho de participar en las decisiones y dispondrá de igual número de votos al de las cuotas de participación que posea.

En la convocatoria de la Asamblea se deberá indicar la fecha de referencia que se va a utilizar para identificar a los Aportantes del Fondo que, de acuerdo al libro de aportantes que lleve CEVALDOM y Excel, podrá válidamente participar en la Asamblea.

En el momento del registro a la Asamblea, cada una de las personas que se presenten, deberán ser verificados contra dicho listado. De no aparecer en él, su participación en la Asamblea será denegada.

En el caso de Aportantes personas jurídicas, sus representantes legales deberán presentar la certificación correspondiente, cuya emisión no sea mayor a un mes.

En el caso de que se extienda poder especial de participación en la Asamblea, a un tercero, tanto por parte de un Aportante persona jurídica o persona física, debe acreditarse la facultad de sustitución de quien otorga el poder. En el caso de poderes otorgados en el extranjero, se deberá cumplir con el trámite de autenticación consular que corresponda.

Las decisiones tomadas por la asamblea general de aportantes s se considerarán válidas siempre que cumplan con lo siguiente:

- a) Para el caso de la asamblea general de aportantes ordinaria deberán ser tomadas por la mayoría de votos de los aportantes presentes o representados.
- b) Para el caso de la asamblea general de aportantes extraordinaria deberán ser tomadas por la mayoría de votos de los aportantes presentes o representados.

Cada aportante tendrá derecho de participar en las decisiones y dispondrá de igual número de votos al de las cuotas que posea. Las decisiones que adopte la asamblea ordinaria y extraordinaria de deberán ser remitidas a la Superintendencia para su registro y verificación de que las decisiones se adoptaron dentro de los lineamientos establecidos por la normativa vigente y el presente reglamento interno.

La Superintendencia podrá establecer mayorías decisorias especiales para tratar temas específicos de relevancia según las características del Fondo y la importancia de las decisiones a tomarse.





3.14.4 Actas.

Excel llevará un registro de las actas de las Asambleas Generales de Aportantes. Las actas de las asambleas de aportantes deben contener, al menos, lo siguiente:

- a) Lugar, fecha y hora en que se realizó;
- b) Nombre del que actúe como presidente y secretario;
- c) Número de votantes y cuotas que representan;
- d) La no objeción otorgada por la Superintendencia, los riesgos e impacto para el caso de las modificaciones del reglamento interno del Fondo.
- e) Resultados de la votación y los acuerdos adoptados; y,
- f) Relación de observaciones o incidentes ocurridos.

Deberá insertarse o adjuntarse la hoja de asistencia de los concurrentes a las asambleas, así como señalar las fechas y los medios en que se realizaron las publicaciones del aviso a convocatoria.

Dichas actas deberán estar suscritas por los miembros presentes y llevadas en un libro elaborado para tales fines o en cualquier otro medio que permita la ley, susceptible de verificación posterior y que garantice su autenticidad, el cual deberá reposar en el archivo del domicilio social de la sociedad administradora y estar a todo momento a disposición de la Superintendencia, para cuando ésta lo requiera.

3.15. Normas que regulan las formas de designación y remoción del Representante de la Masa de Aportantes.

Es obligatorio el nombramiento y la existencia del representante de la masa de aportantes. Su designación inicialmente es realizada por la sociedad administradora mediante la suscripción de un contrato con dicho representante. Representa la masa de aportantes de los fondos de inversión cerrados y actúa en defensa de los intereses de dichos aportantes.

El representante de la masa de aportantes tendrá las facultades previstas por la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento, el presente Reglamento Interno, el contrato de Representante de la Masa de Aportantes y cualquier otra normativa aplicable.

Asimismo, el Representante de la Masa de Aportantes está sujeto a todas las disposiciones que se establecen respecto al Representante de la Masa de Obligaciones en la Ley de Sociedades Comerciales y sus modificaciones, las normas que al efecto establezca la Superintendencia, y a las que le corresponden como mandatario, de conformidad con lo previsto en el Código Civil de la República Dominicana, al presente Reglamento Interno, el Contrato de Representante de la Masa de Aportantes y la Asamblea General de Aportantes.

Habrà un solo Representante de la Masa de Aportantes, el cual será designado inicialmente por Excel. Éste tendrá a su cargo realizar todos los actos necesarios para el ejercicio de los derechos y defensa de los intereses comunes de los aportantes:

- Representar a los Aportantes en lo concerniente al interés común ante Excel;
- Supervisar, que los reclamos las consultas y el servicio brindado por Excel se ajuste a lo establecido en el presente Reglamento Interno;
- Convocar y presidir las Asambleas Generales de Aportantes, con voz pero sin voto;
- Solicitar a Excel los informes y revisiones que considere necesarios;
- Verificar que Excel y sus subordinados cumplan con las disposiciones de la Ley, el Reglamento y demás normas;
- Informar a los aportantes y a la Superintendencia cualquier irregularidad o situación que pudiera implicar conflicto de interés;
- Guardar reserva sobre toda información confidencial;
- Abstenerse de cualquier tratamiento preferencial a los Aportantes;
- Emitir informes de gestión semestral con destino a los Aportantes acerca de la situación financiera del Fondo y las gestiones realizadas en representación de los Aportantes;
- Las demás funciones que le asigne la Asamblea.

La remuneración del representante de la masa de aportantes será con cargo al Fondo.

La Asamblea General de Aportantes podrá remover en cualquier momento al representante y designar su reemplazo, siempre cumpliendo con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

En el momento en que se generen conflictos de interés entre Excel y el Representante de la Masa de Aportantes, éste deberá renunciar a sus funciones.

Cuando se designe un nuevo representante el contrato deberá ser enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores dentro de los tres (3) días hábiles siguientes de su suscripción.

Adicionalmente a las prohibiciones establecidas en la normativa vigente, no podrán ser representantes de la masa de aportantes, las personas o entidades que se encuentren en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Que hayan incumplido sus obligaciones como representante común de aportantes en otro fondo cerrado o de tenedores en otra emisión de valores.
- b) Que ejerzan funciones de asesoría a la sociedad administradora, en materia relacionada con el fondo cerrado.
- c) Que los socios del representante común de aportantes sean también socios de la sociedad administradora.
- d) Que sus directores o ejecutivos sean directores o ejecutivos de la sociedad administradora.



De conformidad con el Artículo 233 de la Ley, se contemplan las siguientes Inhabilidades para los representantes de la masa de tenedores. No podrán fungir como representantes de la masa de tenedores de valores:

- 1) El emisor o las personas jurídicas o físicas vinculadas a éste, así como sus ascendientes y descendientes hasta el tercer grado de consanguinidad y cónyuges.
- 2) Quienes tengan conflicto de interés conforme lo define la Ley.
- 3) Las sociedades que garanticen la totalidad o parte de los compromisos del emisor, u otorguen mecanismos de cobertura o garantías a las emisiones.
- 4) Las personas, sociedades o asociaciones que no tengan domicilio en el territorio nacional.
- 5) Las personas a las cuales les hayan sido retirado el derecho de dirigir, administrar o gestionar una sociedad a cualquier título, o
- 6) Quienes hayan incumplido sus obligaciones como representantes de la masa de tenedores de valores en otra emisión de valores.

3.16. Disposiciones sobre suministro de información periódica, hechos relevantes y publicidad del Fondo.

Conforme la normativa vigente, Excel deberá remitir a la Superintendencia la información financiera periódica de los fondos de inversión administrados. Las informaciones de carácter periódico requeridas deberán ser remitidas a la Superintendencia del Mercado de Valores por la sociedad administradora en su calidad de administrador del fondo en la forma y plazo establecidos. Asimismo, la sociedad administradora deberá cumplir con la obligación de mantener dichas informaciones a disposición del público a través de su página web y en su domicilio; con excepción de las informaciones solicitadas exclusivamente para fines de supervisión.

3.16.1 Hechos Relevantes.

Un Hecho Relevante es un 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.

Los participantes del mercado de valores están obligados a hacer de conocimiento público todo hecho relevante, en forma veraz, suficiente y oportuna. El hecho relevante no necesariamente debe corresponder a una decisión adoptada en términos formales, por parte de las distintas instancias administrativas internas del participante del mercado de valores.

Los hechos relevantes se harán de conocimiento público a través de su comunicación a la Superintendencia y a las entidades de autorregulación, según aplique, dentro del plazo establecido por la Superintendencia reglamentariamente para su publicación y estarán disponibles para el público en general en la página web de Excel (www.excel.com.do).



Las formalidades establecidas de remisión de los hechos relevantes pueden ser consultadas en la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación del mercado (R-CNV-2015-33-MV).



3.16.2 Publicidad del Fondo.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores, se entiende por publicidad el acto realizado por cualquier medio de comunicación para promover el Fondo. Esta publicidad debe ser clara, precisa y no debe inducir a confusión, equívoco ni error. Toda publicidad que se genere sobre el Fondo deberá cumplir con las disposiciones regulatorias que al respecto emita la SIMV.

3.17. Normas y procedimientos relativos a la notificación de las modificaciones al Reglamento Interno y al Folleto Informativo.

Las modificaciones al presente Reglamento Interno, al folleto informativo resumido y, en general, a todos los documentos presentados a la Superintendencia en el proceso de inscripción del Fondo en el Registro, así como de autorización de la oferta pública de sus cuotas que surjan con posterioridad a la aprobación de la Superintendencia se deberá someter a la Superintendencia para fines de obtener su no objeción. La Superintendencia dispondrá de un plazo no mayor de quince (15) días calendario para pronunciarse sobre las modificaciones.

Siempre y cuando el cambio a introducir no afecte el porcentaje del gasto máximo autorizado, se exige de la aprobación de la Asamblea General de Aportantes la modificación por actualización de los siguientes:

- i. Cambio de Custodio.
- ii. Modificación en la denominación de la Sociedad Administradora o del Custodio.
- iii. Modificación sobre Información de accionistas, grupo económico, domicilio y en la información de los otros fondos de inversión gestionados de la Sociedad Administradora.
- iv. Cambio en los miembros del Comité de Inversiones y del administrador de fondos.
- v. Cambios en el régimen tributario.
- vi. Cambios en la información del agente de colocación o promotores de inversión, según corresponda.
- vii. Cambio de auditor externo.
- viii. Cambio de dominio de la Página web.
- ix. Actualización de referencias normativas.

Una vez que la Superintendencia apruebe las modificaciones correspondientes, la Sociedad Administradora deberá presentar y hacer constar en el acta correspondiente sobre los riesgos e impactos de la modificación propuesta, para la correcta decisión a los aportantes y una vez aprobada por la Asamblea de Aportantes, la Sociedad Administradora procederá a informar como Hecho Relevante al mercado y a los aportantes de acuerdo a los mecanismos de

información establecidos en el presente Reglamento Interno, la modificación realizada y la entrada en vigencia del mismo.

La Sociedad Administradora deberá publicar en su página web las modificaciones, un resumen explicativo de las mismas, y la indicación del derecho de venta de sus cuotas en mercado secundario que les asiste a los aportantes que no estén de acuerdo con las modificaciones realizadas, al menos, treinta (30) días calendario antes de su entrada en vigencia.

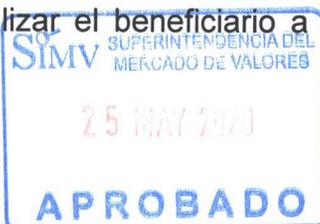
La sociedad administradora deberá remitir a la Superintendencia un (1) ejemplar actualizados de las adiciones de los respectivos documentos, dentro de los quince (15) días calendario de efectuada la comunicación a los aportantes.

La Superintendencia informará a la Sociedad Administradora cuando pueda prescindir de la notificación del derecho de venta de cuotas, que le asiste al aportante, cuando se determine que los cambios realizados a uno de estos documentos no afectan las condiciones bajo las cuales el aportante realizó su inversión.

4. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS APORTANTES.

Se adquiere la condición de Aportante por la compra de cuotas del fondo en el mercado primario o secundario. La adquisición de calidad de aportante en este fondo presupone la sujeción del aportante a las condiciones del presente reglamento, la Ley del Mercado de Valores y su normativa complementaria. Adicionalmente, se adquiere la calidad de aportante por sucesión, adjudicación, donación o cualquier método de transferencia de la propiedad admitido en la legislación vigente, siempre y cuando esta transferencia haya sido debidamente ejecutada en CEVALDOM, mediante la anotación de las cuotas en la cuenta del beneficiario final.

En los casos de transferencia de la propiedad de las cuotas, ya sea por su compra en el mercado secundario, o bien por sucesión, donación, adjudicación o cualquier otro método aplicable, la Sociedad Administradora no tiene la responsabilidad de reconocer al beneficiario como aportante del Fondo hasta tanto se realice la transferencia de la propiedad en CEVALDOM, proceso que deberá realizar el beneficiario a través de su intermediario de valores.



4.1. Derechos de los Aportantes.

Todas las cuotas de participación del Fondo tienen los mismos derechos. Los Aportantes adquieren un derecho en el Fondo equivalente al número de cuotas que adquiere sobre el total de cuotas colocadas en el mercado.

Además de los derechos previstos en el presente Reglamento Interno, y los que por ley o disposiciones regulatorias correspondan, los Aportantes tendrán los siguientes derechos:

- Percibir el monto que representen los valores conforme a lo establecido en los respectivos contratos, en el reglamento de emisión, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos de la oferta pública de valores;
- Negociar la cuota de participación en el mercado secundario;
- Tener acceso a los estados financieros del Fondo;
- Participar con voz y voto en la Asamblea General de Aportantes con los derechos que establecen esta ley, sus reglamentos, las normas aplicables, los respectivos contratos, en el presente reglamento interno y otros documentos constitutivos de la oferta pública de valores;
- Ser titulares y ejercer los derechos resultantes de una liquidación del emisor de obligaciones, del patrimonio autónomo, conforme con los derechos que establecen la ley, sus reglamentos, las normas aplicables, los respectivos contratos, en el presente reglamento interno y otros documentos constitutivos de la oferta pública de valores;
- Ser representados mediante un Poder a un tercero en la Asamblea General de Aportantes; y,
- Reclamar a Excel cualquier deficiencia que considere en la prestación de sus servicios.

4.2. Obligaciones de los Aportantes.

Las principales obligaciones son las siguientes:

- Leer el presente Reglamento Interno y consultar con Excel o su Intermediario de Valores cualquier inquietud acerca de los mismos;
- Pagar en su totalidad el valor de la Cuota de participación; y,
- Proporcionar la información necesaria al intermediario de valores a través del cual se realizará la inversión, para establecerlo como aportante.

En ningún caso los aportantes del Fondo serán responsables por las obligaciones y compromisos contraídos por la sociedad administradora.

5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

5.1. Datos Generales de la Sociedad Administradora.

| | |
|---|---|
|  | <p>Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (Excel) 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, Administrador del Fondo</p> |
|  <p>25 MAY 2020</p> <p>APROBADO</p> | |

Excel 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 29 de Febrero del 2020, 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 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 modificación del presente Reglamento, los datos generales de los accionistas de Excel son los siguientes:

| | Excel Group Investments, LTD | Excel Consulting, SRL |
|--|--|--|
| Capital Suscrito y Pagado | USD8,000,000.00 | 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 | Presidente: Alberto Y. Cruz Acosta / Vicepresidente: Gabriel J. Roig Laporta / Secretario: Eduardo A. Cruz Acosta / Secretario Asistente: Efialto J. Castillo Pou / Tesorera: Darys C. Estrella Mordan | 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.

5.2. Derechos de la sociedad administradora.

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. está autorizada e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y está habilitada para realizar actividades de administración de fondos de inversión, debiendo su funcionamiento enmarcarse en todo momento a lo dispuesto en la Ley y demás normativas que regulan el mercado de valores y la administración de fondos.

La administración de las inversiones del Fondo está confiada a la sociedad administradora. El Fondo puede captar aportes de personas físicas o jurídicas, para su inversión en valores, bienes y demás activos determinados en el presente Reglamento Interno, por cuenta y riesgo de los aportantes, dentro de un proceso de oferta pública de cuotas de participación.

Excel devengará comisiones por su labor de administración y conservación de los activos del Fondo.



5.3. Obligaciones de la sociedad administradora.

El compromiso principal de Excel es la administración del Fondo y sus activos y pasivos, como un patrimonio separado de su propio patrimonio e integrado por aportes de personas físicas y jurídicas para su inversión, por cuenta y riesgo de los aportantes, en valores y bienes descritos en el presente Reglamento Interno.

Tanto Excel como sus accionistas, miembros del Consejo de Administración, miembros del Comité de Inversiones, gerentes, ejecutivos y empleados, así como las personas que directa o indirectamente están relacionadas con ella, deberán observar los siguientes principios y códigos de conducta:

- a) **Equidad.** Otorgar un tratamiento igualitario a los aportantes, evitando ofrecer ventajas, incentivos, compensaciones o indemnizaciones a los aportantes relevantes o influyentes, así como evitar cualquier acto, conducta, práctica u omisión que pueda derivar en beneficio o perjuicio a ciertos aportantes.
- b) **Idoneidad:** Disponer de procedimientos administrativos y controles idóneos, contar con la infraestructura y recursos técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades que le son propias, así como contar con mecanismos que permitan la administración adecuada de los riesgos con apego a lo previsto en el presente

Reglamento Interno y cerciorarse que los sistemas de acceso y salvaguarda de sus medios informáticos son suficientes.

- c) **Diligencia y Transparencia:** Actuar en todo momento con el debido cuidado, honestidad y diligencia en el mejor interés de los Aportantes del Fondo y en defensa de la integridad y transparencia del mercado.
- d) **Prioridad de Interés e Imparcialidad:** Actuar en todo momento con imparcialidad frente a todos los Aportantes, sin interponer los intereses propios, los de su personal, el de sus personas relacionadas o terceros, a los intereses de los aportantes del Fondo.
- e) **Objetividad y Prudencia:** Preservar los intereses de los aportantes, actuando con la profesionalidad y prudencia en la obtención, procesamiento y aplicación de la información relacionada a las decisiones de inversión y valorización de los activos del Fondo.
- f) **Confidencialidad de la Información:** Velar por la absoluta confidencialidad de la información privilegiada a la que tuviese acceso y de aquella información relativa a los Aportantes, así como abstenerse de hacer uso de las mismas en beneficio propio o de terceros.
- g) **Suministro de Información a los Aportantes:** Ofrecer a los Aportantes del Fondo toda la información que pueda ser relevante para la adopción de decisiones de inversión, de forma veraz, clara, precisa, suficiente y oportuna, a los fines de su correcta interpretación. De igual forma deberán informar sobre los atributos de rentabilidad, liquidez, o de cualquier otra índole que caracterizan a las inversiones de los fondos, así como enfatizar los riesgos que cada operación conlleva.

Dado el objeto exclusivo de la sociedad administradora atribuido por la Ley del Mercado de Valores y su normativa complementaria, es indelegable la responsabilidad en cuanto a la administración del Fondo. Por tanto, Excel no podrá contratar servicios externos para cubrir las funciones del gerente general, del Comité de Inversiones o cualquier otra actividad relativa al proceso de inversión del Fondo.

Sin embargo, Excel podrá contratar servicios para determinadas funciones en las áreas administrativas, de informática u otros campos afines. Estos contratos no eximen a Excel de las responsabilidades que le corresponden por la administración del Fondo a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado.

Excel es responsable y está obligada a indemnizar al Fondo y/o aportantes por los perjuicios que ella o cualquiera de sus dependientes, o personas que le presten servicios, causaren como consecuencia de infracciones a la Ley del Mercado de Valores, cualquier legislación aplicable, el presente Reglamento Interno; y, en general, por el incumplimiento de sus obligaciones, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal que corresponda a las personas implicadas. El importe requerido como indemnización que se encuentre pendiente de pago por parte de Excel constituye pasivos de ésta.



Excel debe cumplir con las siguientes obligaciones en el marco de la administración del Fondo:

- 1) Administrar los recursos del fondo de inversión con la diligencia y responsabilidad que corresponde a su carácter profesional, con conocimiento especializado en la materia.
- 2) Registrar los valores y otras inversiones de propiedad del fondo de inversión, así como las cuentas bancarias abiertas con recursos del mismo, a nombre del fondo de inversión al que pertenezcan.
- 3) Registrar las operaciones de los fondos de inversión en contabilidades separadas, tanto de las operaciones propias de la sociedad administradora como de los otros fondos que se administren, con sujeción a las disposiciones reglamentarias establecidas al efecto.
- 4) Ofrecer toda la información requerida sobre los fondos de inversión en un lenguaje apropiado, a los fines de garantizar la comprensión por parte de sus aportantes e inversionistas de los riesgos que involucra la compra de las cuotas de los fondos de inversión que administre.
- 5) Mantener a los aportantes adecuadamente informados sobre los fondos de inversión que administre;
- 6) Disponer de los medios adecuados para realizar su actividad y tener establecidos los controles internos oportunos, para garantizar una gestión prudente y prevenir los incumplimientos de los deberes y obligaciones que esta ley y sus reglamentos imponen; y,
- 7) Las demás que se establezcan reglamentariamente.

La sociedad administradora administrará los fondos de inversión a su cargo, con el cuidado exigible a un administrador profesional con conocimiento especializado en la materia.

Adicionalmente a las obligaciones mencionadas, Excel deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- a) Adoptar las decisiones de inversión y actuar por cuenta del Fondo en concordancia con las políticas y normas del Fondo establecidas en el presente reglamento interno.
- b) Actuar en el mejor interés del Fondo.
- c) Emplear métodos de valorización de las inversiones de acuerdo a la normativa técnica y operativa emitida por la Superintendencia.
- d) Registrar los valores y otras inversiones propiedad del Fondo, así como las cuentas bancarias abiertas con recursos de este, a nombre del Fondo.
- e) Velar porque todos los documentos que contengan información sobre las características y funcionamiento del Fondo estén redactados de manera clara y en concordancia con la Ley y demás normativa sobre este particular.
- f) Velar porque las políticas de comercialización y publicidad del Fondo aseguren que la oferta de las cuotas de participación se realizará acorde al perfil del inversionista, y que eviten que se introduzca a error a los clientes respecto de la naturaleza, riesgo y características del Fondo.
- g) Velar porque la denominación del Fondo tenga en consideración las características de este, tales como duración y plazo del portafolio, porcentajes máximos a invertir en valores o bienes específicos, áreas geográficas, actividades y sectores económicos específicos, entre otros, evitando la confusión o error del público respecto de esas características.



h) Publicar diariamente en sus oficinas, en su página web y a través de cualquier otro medio tecnológico al que tenga acceso el público en general, así como remitir a la Superintendencia, la siguiente información del Fondo:

- La composición del portafolio de inversión, clasificando mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones.
- La duración promedio ponderada expresada en días de los valores de renta fija que componen el portafolio de inversión.
- El valor de la cuota de participación del día y el valor de la cuota de participación del día anterior, así como un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la cuota de participación.
- La tasa de rendimiento del Fondo determinada en base a la tasa de interés efectiva, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días calendario, los últimos noventa (90) días calendario, los últimos ciento ochenta (180) días calendario y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días calendario, conforme a las disposiciones de la normativa vigente.
- En los casos que aplique, el monto y las fechas de los pagos de dividendos realizados en los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días calendario.
- Las comisiones que se cobran al Fondo en términos monetarios o porcentuales por concepto de administración y comisión por éxito o desempeño.
- Descripción de los inmuebles que forman el portafolio del Fondo, con sus niveles de ocupación. Estas informaciones deberán actualizarse trimestralmente.
- La comparación actualizada del Benchmark o indicador comparativo de rendimiento conforme a los términos y periodicidad definidos en el presente reglamento interno.
- Volatilidad del valor diario de la cuota de participación obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días calendario, los últimos noventa (90) días calendario, los últimos ciento ochenta (180) días calendario y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días calendario, conforme a las disposiciones de la normativa vigente.
- Tipo, denominación, número de inscripción en el RMV, moneda, número de aportantes, valor del patrimonio neto y calificación de riesgo vigente del Fondo.

q) Publicar en su página web el listado de promotores de fondos de inversión de la sociedad administradora inscritos en el Registro.

s) Remitir a la Superintendencia la información diaria del Fondo conforme las disposiciones la normativa vigente.

t) Otras que determine la SIMV.



5.4. Actividades no permitidas a la sociedad administradora.

Excel, los miembros de su consejo de administración, comité de inversiones y todos sus ejecutivos y empleados, no podrán realizar las operaciones siguientes:

- 1) Adquirir, enajenar o unir los activos de un fondo de inversión con los de otro fondo de inversión o con sus propios activos.

- 2) Garantizar un resultado, rendimiento o tasa de retorno específica.
- 3) Efectuar transacciones con valores entre los distintos fondos de inversión que administren, o traspasar valores de su propiedad o de su propia emisión a tales fondos de inversión.
- 4) Otorgar o recibir dinero en préstamo de los fondos que administre.
- 5) Entregar en garantía los fondos que administre.
- 6) Mantener en custodia fuera de las entidades que ofrezcan el servicio de depósito centralizado de valores, los valores de los fondos que administre, excepto en aquellos casos establecidos reglamentariamente.
- 7) Recibir dinero en depósito.
- 8) Participar en la administración y asesoramiento en aquellas sociedades en las que un fondo de inversión que administre tenga inversiones, exceptuando cuando se trate de fondos de desarrollo de sociedades.
- 9) Administrar carteras de valores no pertenecientes a los fondos de inversión que administra.
- 10) Dar prioridad, directa o indirectamente, a sus propios intereses, los de sus personas vinculadas, su personal o terceros, en desmedro de los intereses de los fondos que administra y de sus aportantes.
- 11) Invertir en el capital de otras entidades participantes del mercado de valores.

En adición a lo establecido anteriormente, no podrán en ningún caso:

- Arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, los valores o bienes propiedad del Fondo ni enajenar o arrendar los suyos a estos.
- Dar préstamos de dinero a los fondos de inversión administrados y viceversa.
- Efectuar cobros, directa o indirectamente, al Fondo o a los aportantes por cualquier servicio prestado no autorizado.

La sociedad administradora no podrá realizar ninguna actividad comercial, profesional, industrial o de construcción distinta de la gestión de inversión de los fondos de inversión administrados y de las actividades complementarias a dicha gestión.

6. COMITÉ DE INVERSIONES.

El Comité de Inversiones está conformado por tres (3) personas designadas por el Consejo de Administración de Excel, quien es el órgano facultado para su designación y remoción.

La participación de los miembros del Comité de Inversiones no podrá ser delegada porque la responsabilidad por participación y las decisiones adoptadas son de carácter personal.

El Comité de Inversiones, entre otras funciones establecidas en la normativa vigente, será el responsable de evaluar y aprobar las decisiones de inversión de los recursos del Fondo, para su ejecución por parte del Administrador del Fondo. El comité cumplirá con el marco legal vigente y se apegará a las mejores prácticas de la industria de administración de fondos de terceros.



Este comité se regirá en general por la normativa vigente del Mercado de Valores, el presente Reglamento Interno, el Código de Ética de Excel, el Reglamento del Comité de Inversiones, disposiciones de la Superintendencia y cualquier otra disposición legal que existiera en el futuro sobre el particular.

6.1. Aspectos Generales del Comité de Inversiones.

El comité de inversiones será el responsable de establecer las estrategias y lineamientos de inversión del Fondo, así como las políticas procedimientos y controles para dar seguimiento a que su Administrador ejecute debidamente las decisiones de inversión de los recursos del Fondo. Este comité deberá estar integrado por un número impar de miembros con derecho a voto, no menor de tres (3) personas físicas, quienes deberán acreditar su experiencia en el sector financiero, mercado de valores, de administración de carteras o de administración de recursos de terceros, o en áreas afines al tipo de fondo que administren.

En casos, en los que se requieran conocimientos y criterios 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, estos invitados participarán en las reuniones del Comité con voz, pero sin voto.

La sociedad administradora podrá establecer una remuneración a los miembros del comité de inversiones, la cual deberá ser asumida por esta o con cargo a los fondos de inversión en los cuales participen. En el caso en que dicha remuneración sea con cargo a los fondos de inversión la misma deberá ser igual o menor al equivalente del cero punto cero cinco por ciento (0.05%) anual sobre el patrimonio neto del fondo correspondiente.



6.2. Funciones del Comité de Inversiones.

Son atribuciones o funciones del comité de inversiones las siguientes:

- a) Establecer las estrategias y los lineamientos para la toma de las decisiones de inversión de los recursos del Fondo sobre la base de las políticas de inversión establecidas en el reglamento interno, acogiéndose a los principios de autonomía, independencia y separación.
- b) Analizar y aprobar las oportunidades de inversión propuestas, de acuerdo a los lineamientos y políticas de inversión del Fondo.
- c) Verificar periódicamente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas.
- d) Evaluar y aprobar el monto o porcentaje de los rendimientos o dividendos que serán distribuidos por el fondo a los aportantes.
- e) Rendir cuentas de sus actuaciones al consejo de administración de la sociedad administradora.
- f) Aprobar las propuestas de las modificaciones a la política de inversión.
- g) Supervisar la labor del administrador de fondos de inversión.

6.3. Principios a que deben acogerse los miembros del Comité de Inversiones.

Los miembros del Comité de Inversiones deberán acogerse a los siguientes principios:

- *Autonomía:* implica que la toma de decisiones de inversión se realice exclusivamente por los miembros del Comité de Inversiones sin presencia de otras personas, y sin subordinación a intereses de terceros. Para estos efectos, se entiende por toma de decisiones de inversión a la adopción del acuerdo de adquirir mantener o enajenar activo(s) del portafolio de inversión del o los fondos.
- *Independencia:* significa que no podrán ser miembros del consejo de administración, gerente general, ejecutivo o empleado de otro participante del mercado.
- *Separación:* implica que el espacio físico u otros medios que se utilicen para llevar a cabo las sesiones del Comité de Inversiones, deben mantener condiciones de hermetismo, reserva y exclusividad durante el ejercicio de dichas funciones.



6.4. Composición del Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones del Fondo 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. 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, desempeñándose como Vicepresidente-Tesorero al momento de la modificación de los documentos de este Fondo.

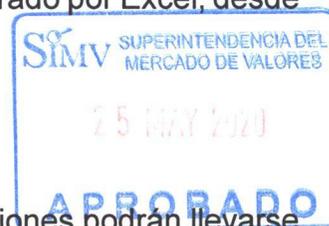
Administrador del Fondo: Melania Josellin Cruz Acosta: Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), Post-Grado en Finanzas Corporativas en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Maestría en Comercio Internacional en Université de Provence (Francia), 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, y en la aprobación ante la Superintendencia del Mercado 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 y del Fondo Inmobiliario Excel II. Tiene vínculos existentes con personas relacionadas a Excel, pues es hermana de la señora Loraine A. Cruz Acosta, Miembro del Consejo de Administración de Excel, 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, desde el inicio de operaciones del mismo en marzo del 2016 hasta la fecha.

6.5. Reuniones del Comité.

El Comité de inversiones se reunirá al menos una vez al mes y sus reuniones podrán llevarse a cabo de forma presencial o través de medios tecnológicos, tales como videollamadas o llamadas telefónicas, al menos una vez al mes.

Las decisiones del comité de inversiones serán adoptadas por mayoría absoluta de votos de los miembros que conforman dicho comité y deberán constar en acta especificando a qué fondo son aplicables, al igual que la indicación del lugar, fecha y hora en que se realizó la sesión, el nombre y las firmas de los miembros del comité asistentes y nombre de las personas invitadas y los temas a tratar que motivaron su invitación, los asuntos tratados por el comité, informaciones utilizadas, las deliberaciones, así como los resultados de la votación. En el caso en que la sesión se desarrolle mediante uno de los medios electrónicos anteriormente citados, deberá figurar en el acta.



Las actas de las reuniones del comité de inversiones deberán estar suscritas por los miembros presentes y serán llevadas en un libro elaborado para tales fines o en cualquier otro medio que permita la Ley, susceptible de verificación posterior y que garantice su autenticidad, el cual deberá encontrarse en el domicilio social de la sociedad administradora y estar en todo momento a disposición de la Superintendencia, para cuando ésta lo requiera.

Los miembros del comité de inversiones deberán abstenerse de participar en la decisión de una inversión o de establecer límites de inversión en situaciones en las que puedan existir conflictos de intereses.

La participación de los miembros del comité de inversiones no podrá ser delegada porque la responsabilidad por la participación y las decisiones adoptadas es personal.

6.6. Prohibiciones a los miembros del Comité de Inversiones.

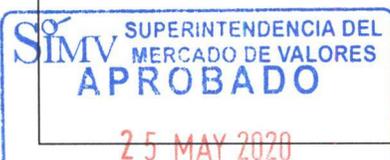
Los miembros del comité de inversiones, sin perjuicio de otras disposiciones que le sean aplicables, no podrán:

- a) Ser miembro del comité de inversiones de otra sociedad administradora.
- b) Ser miembro del consejo de administración, ejecutivo o empleado de cualquier otra entidad participante del mercado de valores dominicano.
- c) Tomar decisiones de inversión que no se ajusten a las políticas de inversión establecidas en el reglamento interno del fondo de que se trate.
- d) Hacer uso de la información o de las decisiones a las que tiene acceso, para su propio provecho o el de terceros.

7. RESPONSABILIDAD DE OTRAS INSTITUCIONES.

Excel cuenta con la colaboración de otras instituciones, a saber:

| Asesores Legales | Detalles |
|------------------------------------|--|
| Entidad que ofrecerá los servicios | GS Despacho Legal Ave. Bolívar No. 230, esquina Calle Tercera. Piso 9. La Julia. Torre Empresarial Las Mariposas. Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana. Tel. : (829) 733-4747 Fax : (829) 262-5421 www.gsdespacholegal.com Contacto: Racelyn Sención Lluberés (rsencion@gsdespacholegal.com) |



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



| | |
|---|---|
| Tipo de contrato o convenio celebrado | Contratación como asesores legales del Fondo |
| Plazo o duración del contrato | 1 año (renovable) |
| Tipo de servicios que comprende el contrato | Servicio de asistencia legal y/o jurídica. |
| Responsabilidad de la parte interviniente | Asesorar legalmente al Fondo ante cualquier situación que lo amerite, así como revisar los documentos constitutivos del Fondo. |
| Custodio de las inversiones del Fondo y Agente de Pago | Detalles |
| Entidad que ofrecerá los servicios | CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. Número de registro (RMV): CVDCV-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 |
| Tipo de contrato o convenio celebrado | Contratación como custodio de las inversiones del Fondo. Agente de pago de los dividendos distribuidos por el Fondo y la liquidación de las cuotas. |
| Plazo o duración del contrato | Indefinido |
| Tipo de servicios que comprende el contrato | Custodia de los valores de oferta pública desmaterializados en los que invierta el Fondo. Agente de pago de los dividendos distribuidos por el Fondo y la liquidación de las cuotas. |
| Responsabilidad de la parte interviniente | Custodia de los valores anotados en cuenta en los que invierta el Fondo. Este servicio consiste en la guarda de los valores en base a mecanismos que permitan asegurar la tenencia y seguridad de los mismos. Agente de pago de los dividendos distribuidos por el Fondo y la liquidación de las cuotas, cuando corresponda. |
| Custodio de los títulos físicos de los inmuebles del Fondo | Detalles |
| Entidad que ofrecerá los servicios | 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. Tel: (809) 548-2725 Fax: (809) 955-2728 www.jcpdr.com Contacto: Luis Julio Jiménez Miniño. |
| Tipo de contrato o convenio celebrado | Contratación como custodio de los títulos físicos de los inmuebles propiedad del Fondo. |
| Plazo o duración del contrato | Indefinido |

| | |
|---|---|
| Tipo de servicios que comprende el contrato | Custodia de los títulos físicos de los inmuebles en los que invierta el Fondo. |
| Responsabilidad de la parte interviniente | Custodia de los títulos físicos de los inmuebles en los que invierta el Fondo. Este servicio consiste en la guarda de los documentos en base a mecanismos que permitan asegurar la tenencia y seguridad de los mismos. |
| Auditor Externo | Detalles |
| Entidad que ofrecerá los servicios | KPMG Dominicana, S. A. Representante: Ramón E. Villafañe, Socio. Número de Registro (RMV): SVAE-001 RNC: 1-01-02591-3 Avenida Winston Churchill, Torre Acrópolis, Suite 1500, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana. Tel.: (809) 566-9161. Fax: (809) 566-3468. |
| Tipo de contrato o convenio celebrado | Auditoría Financiera. |
| Plazo o duración del contrato | 1 año |
| Tipo de servicios que comprende el contrato | Auditoría financiera de los estados financieros anuales del Fondo. |
| Responsabilidad | Auditar los estados financieros anuales del Fondo y emitir una opinión sobre los mismos. |
| Agente Colocador | Detalles |
| Entidad que ofrecerá los servicios | Excel Puesto de Bolsa, S. A. No. de RMV: SVPB-002 Registro BVRD: PB-008 RNC: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) |
| Tipo de contrato o convenio celebrado | Mercadeo y colocación de las cuotas del Fondo en el Mercado Primario. |
| Plazo o duración del contrato | 3 años |
| Tipo de servicios que comprende el contrato | Mercadeo y colocación de las cuotas de participación del Fondo a los inversionistas. |
| Responsabilidad | El agente colocador deberá ofrecer las cuotas de participación a los inversionistas que se ajusten al perfil de riesgo detallado en el presente Reglamento. Deberá informar a Excel el detalle de las cuotas colocadas en Mercado Primario a final de cada día. Excel Puesto de Bolsa, S. A. estará a cargo de realizar las gestiones normales y prudentes dentro de los esquemas establecidos al efecto conforme las regulaciones vigentes del Mercado de Valores. |



8. AUMENTO DEL CAPITAL DEL FONDO Y EMISIÓN DE NUEVAS CUOTAS.

El Fondo podrá realizar aumentos de capital mediante la emisión de nuevas cuotas de participación, previa autorización de la Asamblea General de Aportantes y la no objeción de la Superintendencia del Mercado de Valores, y su posterior inscripción en el Registro del Mercado de Valores.

La solicitud de autorización e inscripción en el Registro de las nuevas cuotas deberá ser depositada ante la SIMV mediante comunicación debidamente motivada por Excel, donde se indique el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Reglamento Interno y la documentación requerida sobre la ampliación de la emisión. La inscripción en el Registro del nuevo monto, es decir del nuevo tramo de la emisión, estará sujeta al pago de la tarifa de regulación por concepto de inscripción en el Registro y la tarifa por concepto de regulación establecida en el Reglamento de Tarifas y demás condiciones establecidas en el presente Reglamento.

La colocación de nuevas cuotas resultantes de la aprobación del aumento de capital por parte de la Asamblea General de Aportantes generará el derecho preferente de compra por parte de quienes detenten la calidad de aportante al cierre del quinto día anterior del inicio de tal período. El período de suscripción preferente tendrá una extensión de veinte (20) días hábiles. Transcurrido ese plazo sin que se ejerciere este derecho preferente las cuotas podrán ser adquiridas por terceros.

9. RECOMPRA DE CUOTAS, LIQUIDACIÓN, FUSIÓN Y TRANSFERENCIA DEL FONDO.

9.1. Recompra de Cuotas y reducciones de capital.

De conformidad con lo establecido en el artículo 111 de la Ley, la recompra de cuotas sólo procederá por iniciativa de la sociedad administradora en cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de aportantes en los casos de liquidación anticipada del Fondo, o por la extensión de su plazo de vigencia.

El Fondo podrá recomprar sus cuotas y reducir su capital, exclusivamente por decisión de la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes. En dicha Asamblea se establecerá el monto a liquidar una fecha de liquidación para la ejecución del mandato de recompra de las cuotas de participación por parte del Fondo, que se realizará posterior a la no objeción de la Superintendencia del Mercado de Valores. Una vez establecida y aprobada la fecha de liquidación, se liquidará de la forma en que fuera aprobado por la Asamblea, ya sea a prorrata entre todos los aportantes reportados por el Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM) el día hábil anterior a la fecha efectiva de pago (T-1), o a aquellos aportantes a los que se acordó la recompra de sus cuotas, según sea el caso.



La liquidación de las cuotas se realizará al valor cuota correspondiente al cierre operativo del día anterior a la fecha de liquidación, calculado conforme se establece en el presente Reglamento y publicado por Excel en sus oficinas y en su página de internet www.excel.com.do.

El monto que resulte de la liquidación de las cuotas será pagado vía transferencia bancaria a los aportantes a través del Agente de Pago CEVALDOM, de conformidad con las instrucciones de pago proporcionadas vía su intermediario de valores. En caso de que la fecha de pago coincida con días sábado, domingo o día feriado, la misma se trasladará al día laborable inmediatamente posterior.

La recompra de cuotas dará lugar a la reducción automática del capital del Fondo, así como la extinción de las mismas. Por tanto, CEVALDOM, luego de ejecutada la liquidación, procederá a anular dichas cuotas dentro de las emitidas y pagadas por el Fondo, siguiendo el proceso para amortizaciones parciales establecido en el Reglamento General de CEVALDOM.

Excel publicará como Hecho Relevante la reducción del capital, indicando el plazo para su ejecución, así como la fecha de pago del valor de sus cuotas.

9.1.1 Implicaciones de las reducciones de capital.

La reducción del capital del Fondo podría implicar la liquidación imprevista o apresurada de uno o varios activos del Fondo, a precios por debajo de su valor, lo cual pudiera representar una pérdida para el Fondo y sus aportantes.

9.2. Liquidación del Fondo.

El vencimiento del Fondo, establecido en el presente Reglamento Interno, es diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión del Fondo.

Si por razones de mercado, no se logra liquidar la totalidad de las inversiones del Fondo durante el proceso de liquidación, la Asamblea General de Aportantes deberá decidir distribuir las inversiones no liquidadas entre los Aportantes de forma proporcional a las Cuotas de Participación. Para tal efecto, se deberá establecer un plazo máximo para su ejecución, así como el tratamiento que se le asigne a los activos que no pudieron hacerse efectivos. En el caso en que la Asamblea General de Aportantes no apruebe la liquidación del Fondo mediante la distribución de los activos entre los Aportantes, Excel deberá solicitar a la Superintendencia una prórroga en el plazo de liquidación de las cuotas hasta que sean liquidados los activos del mismo.



9.2.1 Causales de liquidación.

De conformidad con la normativa vigente, la liquidación del Fondo podrá darse excepcionalmente por alguna de las siguientes causas:

- a. Por vencimiento del plazo de vigencia del Fondo.
- b. Por revocación de la autorización de funcionamiento del Fondo por parte de la Superintendencia.
- c. Si habiendo vencido el plazo establecido para la etapa pre-operativa no hubiera cumplido con el patrimonio mínimo y el número mínimo de aportantes establecidos.
- d. Por decisión de la Asamblea General de Aportantes reunida de manera extraordinaria con aprobación de por lo menos las dos terceras partes (2/3) de los Aportantes.
- e. En caso de requerirse la transferencia del Fondo a otra sociedad administradora y hayan transcurrido el plazo de sesenta (60) días calendario sin que exista otra sociedad administradora que acepte la transferencia.
- f. Si vencido el plazo dentro de su etapa operativa para estar completamente adecuado a la política de inversión establecida en su reglamento interno, el fondo de inversión no se encontrase adecuado a la misma.
- g. Si vencido el plazo para rectificar un incumplimiento con los límites establecidos en su reglamento interno, el fondo de inversión no hubiese subsanado el mismo.
- h. Cualquiera otra que determine la Superintendencia del Mercado de Valores.

Los causales de liquidación descritos en los literales b), c), f) y g) no requerirán la aprobación de la Asamblea de Aportantes. En los casos en que la causa de liquidación no sea las indicadas en el presente Reglamento, la sociedad administradora, deberá convocar a la asamblea general extraordinaria de aportantes, dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al hecho que genere la causa de la liquidación, para que acuerde sobre los procedimientos de liquidación y la designación de la entidad liquidadora o presentar la existencia de alternativas para la continuidad del fondo de inversión, entre las que se encuentran, modificación al reglamento interno, fusiones con otros fondos y transferencia a otras sociedades administradoras.

La sociedad administradora comunicará a la Superintendencia sobre cualquier causa que inicie un proceso de liquidación del Fondo y solicitará su autorización para iniciar dicho proceso.



9.2.2 Proceso de liquidación del Fondo.

Todo proceso de liquidación del Fondo deberá llevarse a cabo con la autorización previa y bajo la supervisión de la Superintendencia, y en estricta sujeción a lo establecido por la Ley y el Reglamento.

En los casos mencionados en que el proceso de liquidación de un fondo cerrado no requiera aprobación de la asamblea de aportantes, la sociedad administradora o el ejecutivo de control interno deberá remitir a la Superintendencia una comunicación informando el inicio del proceso de liquidación y el borrador de aviso para publicación como hecho relevante del proceso, en

donde se señale la causa de liquidación y la entidad liquidadora designada, en caso de ser distinta a la sociedad.

El proceso de liquidación por vencimiento del Fondo deberá iniciarse dentro de los treinta (30) y treinta y seis (36) meses previo a su fecha de vencimiento.

Para iniciar el proceso de liquidación, la sociedad administradora deberá remitir a la Superintendencia los documentos siguientes:

- a) Acta de la asamblea general de aportantes donde se acuerde la liquidación, cuando aplique.
- b) Razón y objeto social, domicilio y representante legal de la entidad liquidadora, en caso de ser diferente a la sociedad administradora, en los casos que aplique.
- c) Borrador de aviso para publicación como hecho relevante del acuerdo de liquidación, en donde se señale la causa de liquidación y la entidad liquidadora designada, en los casos que aplique.

La entidad liquidadora deberá asegurarse siempre de que toda información acerca del proceso de liquidación sea comunicada a la Superintendencia y a todos los aportantes de forma apropiada y oportuna, así como de los cambios que se presenten en el proceso de liquidación.

La entidad liquidadora deberá asegurarse de que toda información acerca del proceso de liquidación sea comunicada a la Superintendencia y a todos los aportantes de forma apropiada y oportuna.

Durante el proceso de liquidación la entidad liquidadora deberá elaborar un plan de liquidación el cual deberá contener como mínimo lo siguiente:

- a) La razón para liquidar el Fondo;
- b) Si se nombrará a otra entidad para efectuar la liquidación del fondo de inversión, la designación de una entidad liquidadora dependerá de la sociedad administradora o de la asamblea de aportantes, cuando aplique;
- c) Detalle de los costos estimados de la liquidación del fondo de inversión;
- d) La duración estimada del proceso de liquidación y cómo la información será comunicada a los aportantes durante el mismo;
- e) La elaboración del balance general del fondo de inversión al inicio del proceso de liquidación;
- f) La identificación de las cuentas por pagar y por cobrar, así como obligaciones y acreencias que pudieran estar pendientes;



- g) La venta de todos los valores y activos del fondo de inversión en el más breve período de tiempo posible en la forma establecida en el reglamento interno del fondo de inversión;
- h) El procedimiento a llevar a cabo con la venta de los valores o activos que no tengan transacción bursátil;
- i) La elaboración del balance final del fondo de inversión; y,
- j) La propuesta de distribución del patrimonio neto a sus aportantes en proporción al número de cuotas que posea.

La entidad liquidadora deberá convocar la asamblea general de aportantes extraordinaria para la aprobación de los estados financieros finales del Fondo y la propuesta de distribución del patrimonio neto.

9.2.3 Penalidad por liquidación anticipada del Fondo.

En los casos en que la Asamblea General de Aportantes decida liquidar anticipadamente el Fondo por cualquier causa que no haya ocurrido por causa imputable a Excel, el Fondo luego de la liquidación de sus activos y pasivos y previo a la distribución del patrimonio liquidado, deberá pagar a Excel el cincuenta (50%) por ciento de las comisiones por administración que debía haber devengado durante el plazo comprendido entre la fecha de liquidación y la fecha del vencimiento del Fondo estipulada en el presente Reglamento Interno. Dicha comisión deberá ser pagada en base al valor total de los activos del Fondo según el estado financiero que para fines de iniciar el proceso de liquidación sea emitido, de conformidad con el numeral e) del plan de liquidación detallado en la sección anterior.

En caso de que la causa de liquidación corresponda a negligencia o dolo por parte de la Sociedad Administradora en sus funciones de gestión del Fondo, esta penalidad no aplicará. Igualmente, esta penalidad no aplica por las causales de liquidación dispuestas en los literales b), c), e), f) y g) del acápite 10.2.1 del presente Reglamento.

9.3. Fusión del Fondo.

Excel, previa aprobación de la Superintendencia y de la asamblea de aportantes extraordinaria, podrá fusionar la totalidad del patrimonio del Fondo con el de otro u otros fondos de similares características que también administre, conforme al procedimiento que a tal efecto establezca la SIMV.



9.4. Transferencia de la Administración del Fondo.

La transferencia de un Fondo a otra sociedad administradora deberá acogerse a las formalidades y procedimientos establecidos en la norma de carácter general que establezca la Superintendencia a tal efecto.

Independientemente de la notificación de hecho relevante que deba realizar Excel Fondos en caso de liquidación, fusión o transferencia del Fondo, esta publicará en un periódico de amplia circulación nacional tales situaciones.

Dicha transferencia se efectuará en caso de liquidación de la Sociedad Administradora u otra circunstancia que pueda afectar los derechos de los aportantes, y debe ser aprobada en una Asamblea General de Aportantes Extraordinaria contando con la previa autorización de la Superintendencia.

Excel podrá ceder la administración del Fondo a otra sociedad administradora legalmente autorizada por la SIMV para administrar fondos de inversión, con la aprobación de su Consejo de Administración y posteriormente por la Asamblea General de Aportantes. La selección de la administradora a la cual traspasar el Fondo, se basará en su experiencia en la administración de fondos de igual naturaleza y su capacidad patrimonial para asumir esta responsabilidad.

El acta de la reunión del Consejo de Administración que aprueba la cesión deberá ser remitida a la SIMV para fines de aprobación.

Una vez aprobada la cesión por parte de la SIMV, Excel informará a los aportantes sobre la transferencia del Fondo a otra sociedad administradora y su fecha de efectividad mediante publicación en un periódico de circulación nacional, mediante Hecho Relevante a ser publicado en las páginas web de la SIMV y Excel.

10. INFORMACIÓN SOBRE LOS CANALES DE CONSULTAS, DENUNCIAS, QUEJAS, RECLAMOS Y SOLUCION DE CONFLICTOS.

10.1. Procedimientos para reclamos y consultas.

Los aportantes del Fondo poseen el derecho a reclamación en forma individual o colectiva, y deben recibir de Excel la debida atención y procesamiento de sus reclamaciones por cualquier deficiencia en la prestación de sus servicios. Asimismo, el Aportante puede solicitar la devolución de los importes indebidamente cobrados o pagados.

Cuando un Aportante considere que se han presentado situaciones que ameritan presentar una consulta o reclamo a Excel, deberá realizarla a esta por escrito en sus oficinas, debiendo acompañarlo con toda la documentación que entienda que sustenta la consulta o reclamo.



Las reclamaciones que se presenten ante Excel deberán estar acompañadas de la documentación que acredite el derecho del reclamante, indicando además que por el concepto reclamado no existen acciones o causas pendientes de convenio arbitral.

Registro de Reclamos: Excel cuenta con una dependencia especializada en la atención de reclamos, los cuales podrán ser presentados en forma escrita o verbal dentro de los noventa (90) días calendario siguientes al conocimiento del hecho, acto u omisión que la motiva. Dicha dependencia cuenta con un Registro de Reclamos que registrará e individualizará el reclamo asignándole un número correlativo a ser puesto en conocimiento del aportante que presente la reclamación. El registro de todas las reclamaciones presentadas en el formato aprobado y habilitado por la Superintendencia estará a disposición de los usuarios y de la Superintendencia del Mercado de Valores en todo momento.

Pronunciamiento sobre el reclamo y plazo: Excel resolverá la reclamación presentada en un plazo máximo de quince (15) días calendario luego de su recepción, pronunciándose por la procedencia o improcedencia de la reclamación, dejando constancia escrita de su decisión. Si la reclamación procede, la sociedad administradora, adoptará todas las medidas necesarias para corregir la situación, devolver los importes indebidamente cobrados para evitar perjuicios a los aportantes. La comunicación al reclamante de la resolución debe ser dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a su pronunciamiento, informándole en el caso de ser improcedente el reclamo sobre su derecho a presentarlo ante la Superintendencia.

Reclamo ante la Superintendencia del Mercado de Valores: En caso de que Excel declare improcedente el reclamo presentado o no lo resuelve dentro del plazo establecido, el aportante podrá presentarlo a la Superintendencia del Mercado de Valores de manera escrita y acreditando del número de reclamación asignado por la sociedad o expresando las razones por las que no lo obtuvo. El reclamante podrá acompañar las pruebas documentales de que intentare valerse y también podrá señalar aquellas pruebas específicas no documentales a presentar posteriormente en el período de prueba.



10.2. Procedimientos y mecanismos para solución de conflictos entre Excel y los Aportantes.

En los casos en que surja algún conflicto entre Excel y un aportante resultante del presente Reglamento Interno o relativo al mismo, su incumplimiento, su interpretación, su resolución o nulidad, que no haya podido ser resuelto mediante un reclamo, en virtud de las disposiciones establecidas en la Ley No. 489-08 sobre Arbitraje Comercial, y en el Reglamento de Arbitraje del Consejo de Conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, Inc. vigente a la fecha de su ocurrencia, el aportante podrá someter su reclamación o disputa ante el Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo.

Todo litigio, controversia o reclamación surgida entre Excel y un aportante, será sometido al Arbitraje. Estos diferendos serán resueltos de conformidad con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Resolución Alternativa de Controversias (CRC) de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo.

Vale destacar que el arbitraje no es la única vía que tiene el aportante en caso de que no haya conciliación luego de agotar el proceso de reclamación, sino que tiene la posibilidad de poder ir a los tribunales de la República, para no violar de la Ley General de Protección de los Derechos al Consumidor o Usuario (Ley No. 358-05), específicamente en el Art. 83, literal d), de imponerle la obligación de utilizar de manera exclusiva la conciliación, arbitraje u otro procedimiento equivalente o de efectos similares para resolver las controversias entre consumidores o usuarios y proveedores. La nulidad de cláusulas y estipulaciones se registrará, de manera supletoria por las disposiciones del Código Civil, Pero toda cláusula o estipulación en perjuicio del consumidor o usuario se considerará inexistente.

