

**FONDO DE INVERSIÓN CERRADO DESARROLLO EXCEL I  
FOLLETO INFORMATIVO RESUMIDO**

Tipo de Fondo:	Cerrado de Desarrollo
Objetivo del Fondo:	<p>El objetivo del Fondo es generar rendimientos y preservar y aumentar el capital a mediano y largo plazo principalmente mediante la inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, que tengan como fin el desarrollo de sociedades, proyectos, infraestructuras, consorcios, fideicomisos y entidades sin fines de lucro, del sector público y privado. Las Entidades Objeto de Inversión (EOI) en las que invierta el Fondo deberán estar domiciliadas en la República Dominicana, y se pueden desarrollar en cualquier sector de la economía que no sea el financiero.</p> <p>En adición, el Fondo podrá invertir hasta un 40% de su portafolio de inversión en valores de renta fija o valores de renta variable de oferta pública, en depósitos a la vista o a plazos de entidades de intermediación financiera del país, y en activos inmobiliarios, conforme especifica en la política de diversificación detallada en la sección 3.4 del Reglamento Interno del Fondo.</p>
Registro Nacional de Contribuyente:	1-32-45357-3
Número de inscripción en el RMV:	SIVFIC-057
<p><b><i>El presente Folleto Informativo Resumido y el Reglamento Interno del Fondo deberán evaluarse de forma conjunta. Los mismos se encuentran a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores, en la página web de la Superintendencia del Mercado de Valores (<a href="http://www.simv.gob.do">www.simv.gob.do</a>), en el domicilio de Excel y en su página web (<a href="http://www.excel.com.do">www.excel.com.do</a>), donde podrán ser revisados y reproducidos.</i></b></p>	
Política de Inversión:	<p>El Fondo invertirá al menos el sesenta por ciento (60%) de su portafolio de inversiones en valores representativos de deuda y valores representativos de capital no inscritos en el RMV de sociedades, infraestructuras, proyectos, consorcios, fideicomisos o entidades sin fines de lucro domiciliadas en la República Dominicana y que se desarrollen en cualquier sector de la economía que no sea el financiero.</p> <p>En adición, el Fondo podrá invertir hasta un 40% de su portafolio de inversión en valores de renta fija o valores de renta variable de oferta pública, en depósitos a la vista o a plazos de entidades de intermediación financiera del país y en activos inmobiliarios conforme especifica en la política de diversificación detallada en la sección 3.4 del Reglamento</p>



Superintendencia del  
Mercado de Valores RD  
Recepción de Documento  
Borrador del folleto informativo  
resumido.  
2021-11-10 03:43  
02-2021-000447-02



	Interno del Fondo.
Inversionista al cual va dirigido el Fondo:	Inversionistas profesionales, personas físicas o jurídicas, incluyéndose los inversionistas institucionales, con un horizonte de inversión de largo plazo, con un nivel de riesgo alto.
Sociedad Administradora del Fondo:	<b>Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.</b> Registro (RMV) SVAF-001   RNC: 1-30-08800-4   Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Sto. Dgo, Rep. Dom.   Teléfono: (809) 262-4000.
Agente de Colocación:	<b>Excel Puesto de Bolsa, S. A.</b> Registro (RMV): SVPB-002   Registro BVRD: PB-008 RNC: 1-01-89257-9   Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Sto. Dgo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 262-4000.
Organismo supervisor:	<b>Superintendencia del Mercado de Valores (SIMV)</b> Av. César Nicolás Penson No. 66, Gascue, Santo Domingo, Rep. Dom.   Teléfono: 809-221-4433   <a href="http://www.simv.gob.do">www.simv.gob.do</a> .
Auditores externos:	<b>KPMG Dominicana, S. A.</b> 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
Administrador del Fondo:	Melania Josellin Cruz Acosta
Miembros del Comité de Inversiones:	<b>José Melizandro Quirós Ayala:</b> Maestría en Administración de Negocios, con énfasis en Banca y Finanzas, de National University - Universidad de Costa Rica. Licenciado en Economía de la Universidad de Costa Rica. Experiencia en los sectores bancario y financiero, con una trayectoria de más de veinticinco (25) años en el mercado costarricense, habiéndose desempeñado como Socio-Director en República Inmobiliaria Consulting, asesorando a proyectos en análisis inmobiliario y estructuración financiera. Su experiencia profesional incluye Jefe de Ingresos en Cuestamoras Urbanismo, Gerente de Fondos Inmobiliarios en INS Inversiones, Gerente General en Mutual Sociedad de Fondos de Inversión, Gerente General en Sociedad de Fondos de Inversión del Banco Popular, Gerente de Negocios de Puesto de Bolsa del Banco Popular, Gerente Financiero de Financiera Más por Menos, Gerente General de Serfin Sociedad de Fondos de Inversión, Gerente de Desarrollo y Proyectos Bursátiles en Reuben, Soto y Morera Puesto de Bolsa, Jefe de Pensiones Complementarias y Fondos de Inversión en Banco Federado, Supervisor de la Unidad de Servicios Técnicos de la Federación de Cooperativas de Ahorro y Crédito, Analista Financiero-Coordenador del proyecto de manejo integral de los




fondos en Banco Hipotecario de la Vivienda. Actualmente el sr. Quiroz no posee vínculos con las personas relacionadas a Excel. Es miembro de los Comités de Inversiones de los fondos inmobiliarios Excel I y Excel II.

**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. La señora Loraine Cruz también forma parte del Consejo de Administración de Excel y es miembro de los Comités de Inversiones de los fondos inmobiliarios Excel I y Excel II.

**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, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano. Forma parte del Consejo de Administración de Excel, desempeñándose como Vicepresidente-Tesorero. También es miembro del Comité de Inversiones de los fondos Abiertos Liquidez Excel y Liquidez Excel-Dólares y de los fondos cerrados inmobiliarios Excel I y Excel II.

**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



	<p>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 &amp; 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. La Administradora del Fondo formará parte del Comité de Inversiones con voz pero sin voto.</p>
<p>Mecanismo centralizado de negociación donde se colocarán y se negociarán las cuotas del Fondo:</p>	<p><b>Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana (BVRD)</b>          Registro (RMV): SVBV-001   RNC: 1-01-87151-2          Dirección: Calle José Brea Peña No. 14, Edificio BVRD, Santo Domingo, Rep. Dom.   Teléfono: (809) 567-6694</p>
<p>Fecha de emisión de las cuotas del Fondo:</p>	<p>A ser determinada en el Aviso de Colocación del primer tramo de la Emisión Única del Programa de Emisiones del Fondo.</p>
<p>Valor nominal de las cuotas:</p>	<p>DOP1,000.00 (mil pesos dominicanos)</p>
<p>Monto mínimo de inversión:</p>	<p>DOP100,000.00 (cien mil de pesos dominicanos)          Este monto es aplicable exclusivamente para adquisición de cuotas en el mercado primario de valores. Para poder invertir el monto mínimo, el inversionista deberá adquirir la cantidad de cuotas necesarias para que el monto de la inversión no sea en ningún caso menor a este monto.</p>
<p>Indicador comparativo o Benchmark:</p>	<p>El desempeño del Fondo será evaluado anualmente en comparación con la Tasa de Interés Activa Promedio Ponderada en moneda nacional de los bancos múltiples (TIAPP), calculada y publicada por el Banco Central de la República Dominicana (BCRD) en su página web (<a href="http://www.bancentral.gov.do">www.bancentral.gov.do</a>) para el año fiscal al que correspondan los rendimientos del Fondo a comparar. El</p>

	BCRD es la entidad responsable del cálculo de la TIAPP, calculando el promedio ponderado de la cartera de préstamos de todas las entidades de intermediación financiera del sistema financiero completo, correspondiente a montos y tasa de interés activa en moneda nacional, según se detalla en la sección 2.7 del Reglamento Interno del Fondo.
Monto de la emisión única (valor nominal):	Hasta Tres mil millones de pesos dominicanos (DOP3,000,000,000.00), según se detalla en la sección 2 del Reglamento Interno del Fondo.
Cantidad de cuotas de la emisión única:	Hasta tres millones de cuotas de participación (3,000,000), según se detalla en la sección 2.1 del Reglamento Interno del Fondo.
Fecha de vencimiento del Fondo:	Quince (15) años contados a partir de la fecha de emisión del primer tramo de la emisión única del Programa de Emisiones del Fondo.
Mecanismo de formación de precios de las cuotas:	Para el mercado primario, será mediante negociación continua. Para el mercado secundario, será a través de la oferta y demanda del mercado secundario bursátil.
Representante de la Masa de Aportantes:	Sra. Roxanna Elizabeth Díaz Teléfono: (809) 645-3344
Calificación de Riesgo, de fecha agosto del año 2021:	BBBfa (N), fundamentada en una gestión de su administradora con un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos, con equipos suficientes para el control y seguimiento, perteneciendo a un grupo con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. Además, considera la larga duración del Fondo, el alto endeudamiento permitido, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo y una industria de fondos en vías de consolidación en República Dominicana.
Calificadora de Riesgo:	<b>Feller Rate Calificadora de Riesgo, S. R. L.</b> Registro (RMV): SVCR-002   RNC: 1-30-13185-6 Dirección: Calle Freddy Gatón Arce No.2, Arroyo Hondo Sto. Dgo., Rep. Dom.   Tel: (809) 566-8320   <a href="http://www.feller-rate.com.do">www.feller-rate.com.do</a>
Gastos y comisiones del Fondo:	<ol style="list-style-type: none"> <li>Las comisiones por administración y desempeño del Fondo pagaderos a Excel Sociedad Administradora de Fondos, según se establece en la sección 3.8.1 y 3.8.2 del Reglamento Interno.</li> <li>Los servicios a contratar con el Agente de Pago por la gestión del manejo y liquidación de los dividendos pagados por el Fondo;</li> <li>Los servicios de BVRD según sus tarifas establecidas, como mecanismo de negociación de las cuotas;</li> </ol>



- d. Costo de mantenimiento de la emisión en la BVRD;
- e. Los gastos de organización, convocatoria y celebración de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Aportantes;
- f. Los honorarios del Representante de la Masa de Aportantes;
- g. Los gastos de auditorías externas del Fondo;
- h. 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;
- i. Honorarios por estudios de factibilidad destinados a la evaluación de proyectos de las EOI en los cuales el Fondo invertiría.
- j. Los servicios de calificación de riesgo del Fondo;
- k. Los honorarios por la valoración de las inversiones del Fondo, de ser necesario;
- l. Las pólizas de seguro para los inmuebles en los que invierta el 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. Honorarios de los miembros del Comité de Inversiones.
- p. Gasto por custodia de las inversiones financieras por parte del Depósito Centralizado de Valores.
- q. Gasto por custodia de los títulos físicos de los activos inmobiliarios en los que invierta el Fondo.
- r. 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.
- s. 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.
- t. Cargo por custodia a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores como tarifa por mantenimiento y supervisión, monto que será cargado por Cevaldom.
- u. Tarifa por mantenimiento y supervisión del Fondo a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores.
- v. Gastos por comisión de colocación de las cuotas de participación en el mercado primario al intermediario de



	<p>valores contratado, según se especifica en el presente Reglamento Interno.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>w. Publicaciones periódicas en medios de circulación nacional requeridos por las autoridades del mercado de valores.</li><li>x. Los honorarios por supervisión técnica de los proyectos de las Entidades Objeto de Inversión, según sea determinado por el Comité de Inversiones.</li><li>y. Los gastos de interés por los financiamientos bancarios incurridos dentro de la política de endeudamiento;</li><li>z. Todo tipo de impuestos, aranceles, o gravámenes, requerido por las autoridades tributarias, si los hubiera;</li></ul> <p>En la sección 3.8.3 del Reglamento Interno del Fondo se detallan los montos o porcentajes máximos de cada gasto en el que el Fondo incurrirá.</p>
<p>Gastos a asumidos por los aportantes:</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>a) Transferencia de valores bajo la modalidad entrega libre de pago: RD\$5,000.00;</li><li>b) Transferencia de valores entre cuentas de un mismo titular: RD\$300.00;</li><li>c) Tarifa de la SIMV por mantenimiento y supervisión de las cuotas custodiadas: 0.001% mensual sobre el valor custodiado. Esta tarifa será deducida por CEVALDOM al momento del pago de los dividendos, si los hubiere.</li><li>d) Emisión de Certificado con Reserva de Prioridad: RD\$600.00; y,</li><li>e) Otras certificaciones y constancias: RD\$300.00. 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.</li></ul> <p>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 acápite 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 SIMV 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.</p> <p>Del mismo modo, podrán existir comisiones cobradas por los Intermediarios de Valores (Puestos de Bolsa) al momento de</p>



	<p>transar las cuotas en el mercado secundario, cargos que serán asumidos por el inversionista/aportante de común acuerdo con el intermediario de valores.</p> <p>Ni el Fondo ni Excel son responsables de los cargos que puedan ser adicionados o incrementados por parte de CEVALDOM, la BVRD, la SIMV o los Intermediarios de Valores con los cuales se realizan transacciones.</p>
<p>Régimen tributario aplicable al Fondo:</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La transferencia de bienes o activos para la conformación del patrimonio del Fondo, es decir, durante los tres años seguidos a la primera emisión de cuotas, no está sujeta al Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).</li><li>• El Fondo no estará sujeto al impuesto sobre transferencia inmobiliaria, durante un período de seis (6) años, contados a partir de la emisión del primer tramo de cuotas.</li><li>• Las rentas obtenidas por el Fondo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta.</li><li>• La restitución o devolución de bienes o activos que conforman el patrimonio autónomo, al momento de su extinción, no estará sujeta, según la naturaleza del bien o activo, al impuesto de ganancia de capital, impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), impuesto sobre transferencia inmobiliaria, impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias, siempre que sean transferidos a los beneficiarios del Fondo.</li><li>• El régimen tributario especial establecido sólo alcanza al Fondo y no a terceros que contraten con este.</li><li>• Los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios de los fondos (Aportantes), estarán sujetos al pago del ISR;</li><li>• CEVALDOM, como agente de pago de los beneficios o dividendos del Fondo, retendrá e ingresará a la Administración Tributaria, como pago único y definitivo del ISR, el 10% de los montos pagados o acreditados a los beneficiarios personas físicas y jurídicas de conformidad al artículo 308 del Código Tributario.</li><li>• Las transferencias de valores que realicen los inversionistas mediante cheques o transferencias electrónicas para adquirir cuotas del Fondo, no están sujetas al pago de impuesto sobre la emisión de cheques y transferencias electrónicas.</li><li>• El registro de los actos auténticos de constitución del Fondo, así como los actos auténticos mediante los cuales se hagan constar los valores de una emisión, estarán exentos de pagar las tasas que la ley prevea para el registro</li></ul>





	<p>de contratos sin cuantía por ante las oficinas del Registro Civil que correspondan.</p> <p><b>Las normas tributarias que afectan al Fondo o a sus aportantes son susceptibles de ser modificadas en el tiempo, por lo que se recomienda al aportante que esté permanentemente informado sobre los cambios en la normativa tributaria, en razón de que ello puede influir en el rendimiento esperado de sus inversiones.</b></p>
Lugar donde se puede obtener información sobre el Fondo:	Los documentos del Fondo pueden ser consultados y reproducidos en la página de la Superintendencia del Mercado de Valores ( <a href="http://www.simv.gob.do">www.simv.gob.do</a> ), en el domicilio de Excel y en su página web ( <a href="http://www.excel.com.do">www.excel.com.do</a> ).
Lugar y mecanismo donde presentar reclamos:	Toda reclamación deberá realizarse por escrito en las oficinas de Excel, debiendo acompañarla con la documentación que sustenta la consulta o reclamo, según se detalla en la sección 10 del Reglamento Interno del Fondo.
Otros fondos gestionados por Excel:	<p><b>Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I</b>, cuyo objetivo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas. Patrimonio neto al 8 de noviembre de 2021 asciende a USD55,469,122.58.</p> <p><b>Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel II</b>, cuyo objetivo es generar ingresos periódicos a corto plazo a través de la venta, alquiler o arrendamiento de los inmuebles del Fondo, así como ganancias de capital a largo plazo mediante la generación de plusvalías, invirtiendo en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, a excepción de las viviendas. Patrimonio neto al 8 de noviembre de 2021 asciende a USD95,308,312.30.</p> <p><b>Fondo de Inversión Abierto Excel Liquidez</b>, cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión a través de un mecanismo que invierta en valores de renta fija, valores de renta variable, y certificados de depósitos, principalmente a corto y mediano plazo, denominados en pesos dominicanos y dólares estadounidenses, emitidos en el mercado local. Patrimonio neto al 8 de noviembre de 2021 asciende a RD\$2,408,010,465.69.</p>



	<b>Fondo de Inversión Abierto Excel Liquidez-Dólares</b> , cuyo objetivo es ofrecer a sus aportantes una alternativa de inversión en dólares estadounidenses, a través de un mecanismo que invierta en instrumentos financieros en dólares estadounidenses, ofertados por las entidades de intermediación financiera de la República Dominicana, además de invertir en cuotas de participación de fondos de inversión cerrados, con moderadas expectativas de riesgos. Patrimonio neto al 8 de noviembre de 2021 de USD36,711,023.04.
Fecha de elaboración del Folleto Informativo Resumido:	9 de noviembre de 2021.

**Las inversiones del Fondo se realizan por cuenta y riesgo del aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre el reglamento interno del Fondo, así como de todas las normas que regulen la actividad, tomado en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable.**

**Se le advierte al inversionista de los riesgos que implica el invertir en las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, por el tipo de inversiones en que participará el Fondo.**

**Las cuotas de participación del Fondo han sido inscritas junto al presente folleto informativo resumido y el correspondiente reglamento interno en el Registro del Mercado de Valores de la Superintendencia del Mercado de Valores, lo que no implica que ella recomiende la inversión en los mismos u opine favorablemente sobre las perspectivas del negocio, o certifique la veracidad o suficiencia de la información contenida en el presente documento.**

