

Mayo 8, 2025

Señor  
Ernesto Bournigal Read  
Superintendente  
Superintendencia del Mercado de Valores  
Ciudad

**Atención:** Sra. Olga Nivar – Dirección de Oferta Pública

**Copia a:** Sra. Elianne Vilchez Abreu, Vicepresidente Ejecutiva/ Gerente General  
Bolsa y Mercado de Valores de la República Dominicana

**Referencia:** Informe Representante de la Masa de Obligacionistas del Fondo de  
Inversión Cerrado Desarrollo Excel I–Hecho Relevante

Estimados señores:

En cumplimiento con el artículo 23, literal u) del Reglamento que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación de mercado R-CNMV-2022-10-MV, en relación a nuestro **Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I (SIVFIC-057)**, tenemos a bien remitir anexo a esta comunicación el Informe Trimestral del Representante de la Masa de Obligacionistas para el período enero-marzo 2025.

Atentamente,

**Teresa González Pérez**  
Administrador del Fondo



Anexo: citado

## **Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I**

*Procedimientos previamente acordados como representante de la masa de aportantes de la emisión de cuotas de participación registrada con un valor nominal de RD\$3,000,000,000 conforme la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, el reglamento según decreto No. 664-12 y la Norma que regula las sociedades administradoras y fondos de inversión R-CNV-2017-35-MV.*

# Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I

## Procedimientos Previamente Acordados

---

### CONTENIDO

Pág.

<b>Informe del Representante de la Masa de Aportantes sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados .....</b>	<b>4</b>
<b>Procedimientos previamente acordados .....</b>	<b>5</b>
a) Autenticidad de los valores representados mediante anotaciones a cuenta .....	5
c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el Reglamento Interno del fondo de inversión, de acuerdo al Ejecutivo de Control Interno.....	6
d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes conforme a la normativa.....	6
e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión .....	7
f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión según reglamento interno y normativas .....	7
g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes. ....	7
h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno .....	7
i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión .....	8
j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión .....	8
k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno.....	8
l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia del Mercado de Valores .....	9
m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora .....	9
n) Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación al fondo de inversión .....	10

o) Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.).....	10
p) Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión .....	10
q) Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo .....	10
r) Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora.....	10
s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad a las disposiciones de la ley, el reglamento y las reglas que le sean aplicables en relación al Fondo de Inversión y cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios y el reglamento interno del fondo. Asimismo, cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión.....	11
t) Dividendos distribuidos en el periodo .....	11
Hallazgos a los procedimientos previamente acordados .....	12

## Informe del Representante de la Masa de Aportantes sobre la aplicación de procedimientos previamente acordados

A los aportantes de las cuotas de participación del Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I:

He efectuado los procedimientos enumerados más abajo, los cuales fueron previamente acordados con el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, emisor de las cuotas de participación por valor nominal de RD\$3,000,000,000.00, mediante contrato de representación de los aportantes, firmado entre las partes en fecha 21 de febrero de 2022, conforme los requerimientos establecidos en la Ley de Mercado de Valores No. 249-17, el Reglamento de Aplicación, según el Decreto No. 664-12, la Ley de Sociedades No.479-08, modificada por la Ley No. 31-11, y las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV). La suficiencia y eficacia de estos procedimientos son responsabilidad del Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, debidamente inscrito en la SIMV con el registro SIVFIC-057. Asimismo, debidamente registrado en la BVRD bajo la referencia BV2109-CP0032.

No fui contratada para realizar una auditoría, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre los estados financieros del Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, o ciertos elementos específicos, cuentas u otras partidas, por lo cual no expreso tal opinión. Los procedimientos que se llevaron a cabo no constituyen una auditoría ni una revisión efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o Normas Internacionales sobre tratados de revisión. Por consiguiente, no efectúo ninguna representación con respecto a la interpretación legal y queda entendido que dicho trabajo no está diseñado para proporcionar una opinión o conclusión que proporcione un nivel de seguridad; y, por tanto, no expreso una opinión o conclusión de esa naturaleza.

Dentro de los procedimientos para el cumplimiento de las responsabilidades del representante de la masa de aportantes, establecidos en la ley de mercado de valores 249-17, el reglamento de la ley de mercado de valores, conforme el decreto No.664-12, la Ley de sociedades 479-98, modificada por la ley No. 31-11 y la Resolución R-CNV-2016-14-MV sobre “Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores”, está establecido realizar ciertos procedimientos que se complementan con los procedimientos ejecutados.

## Procedimientos previamente acordados

Los procedimientos fueron realizados únicamente para ayudarles a evaluar el cumplimiento de los deberes y responsabilidades que le corresponden al Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I como emisor de las cuotas de participación, los cuales se resumen como sigue:

### a) Autenticidad de los valores representados mediante anotaciones a cuenta

El monto total de la emisión por RD\$3,000,000,000.00 y la colocación de las cuotas de participación por valor nominal de RD\$1,000 fue debidamente aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Excel Administradora de Fondos de Inversión, mediante las resoluciones de fecha 26 de marzo y 16 de abril del año 2021. Además, dicha emisión contó con la aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Primera Resolución de fecha 27 de agosto del año 2021 e inscrito en el Registro Mercado de Valores, bajo el No. SIVFIC-057 y registrado en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el No. BV2109-CP0032 de fecha 07/10/2021.

Las cuotas del fondo están representadas mediante anotaciones en cuenta en el Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM), conforme a los acuerdos especificados en el contrato de servicios para el registro y administración de valores de fecha 16 de noviembre de 2021.

Se realizará una única emisión por el total de 3,000,000 de cuotas de participación con diferentes tramos de colocación. La emisión y colocación del primer tramo de la emisión única al 31/03/2025 se detallan a continuación:

<i>Emisión</i>	<b>Cuotas Emitidas</b>	<b>Cuotas colocadas</b>	<b>Valor Nominal RD\$</b>	<b>Total RD\$</b>
<i>Primer tramo de única</i>	3,000,000	570,000	1000	570,000,000
<b>Total</b>				<b>570,000,000</b>

### b) Inversión en Valores Representativos de Deuda y Valores Representativos de Capital

En el período octubre-diciembre de 2024 el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I incorporó a su portafolio una inversión en valores representativos de deuda por un monto de USD 530,000 que serán desembolsadas en diferentes partidas, destinada al desarrollo de un proyecto inmobiliario ubicado en Jarabacoa, La Vega, República Dominicana. Este proyecto se realiza a través de un Fideicomiso por lo que la inversión cuenta con garantía fiduciaria.

El contrato tiene una duración de dos años y es de fecha 02/10/2024.

En el período enero-marzo de 2025 el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I incorporó a su portafolio una inversión en valores representativos de deuda subordinada para fines de adquisición de inmuebles por un monto de RD\$ 170,000,000, destinada al desarrollo de un proyecto inmobiliario, destinado a uso corporativo y comercial con fines de alquiler ubicado en la intersección de la calle Max Henriquez Ureña y Respaldo Federico Geraldino, Piantini Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

El presente contrato vencerá en fecha 10/03/2028.

En el período enero-marzo de 2025 el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I incorporó a su portafolio una inversión en valores representativos de deuda para fines de adquisición de inmuebles por un monto de RD\$ 81,000,000, destinada al desarrollo de un proyecto inmobiliario, destinado a uso corporativo y comercial con fines de alquiler ubicado en la calle Fantino Falco No. 30 Ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

El presente contrato vencerá en fecha 26/03/2032.

- c) El nivel de cumplimiento de la sociedad administradora con lo estipulado en el Reglamento Interno del fondo de inversión, de acuerdo al Ejecutivo de Control Interno

Según comunicación recibida en fecha 28 de abril de 2025 el Ejecutivo de Control Interno informó que no existió ninguna irregularidad en el nivel de cumplimiento de la sociedad administradora respecto del fondo de inversión en el período enero-marzo de 2025.

- d) El cumplimiento de la sociedad administradora en la remisión de información a los aportantes conforme a la normativa

Las informaciones relevantes del fondo y de interés a los aportantes se encuentran disponibles en la página web [www.excel.com.do](http://www.excel.com.do) y en la página de la SIMV.

Se encuentran en la página de la SIMV en el capítulo de hechos relevantes datos como: Informe calificadora de riesgo, cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora, informe representante de la masa, cambios y Estados Financieros Auditados al 31/12/2023.

De esta forma se cumple con las exigencias relacionadas con la remisión de información a los aportantes según lo establece el reglamento interno del Fondo.

- e) El cumplimiento de las acciones seguidas por la sociedad administradora respecto a las observaciones y recomendaciones realizadas por los auditores externos al fondo de inversión

La firma KPMG Dominicana está ejecutando la auditoría financiera al 31 de diciembre de 2024 y a la fecha de este informe se encuentra en proceso de conclusión.

- f) Sobre los reclamos, consultas y servicios brindados por la sociedad administradora a los aportantes del fondo de inversión según reglamento interno y normativas

Según comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2025, me ha informado que no ha habido reclamo o consulta por parte de los aportantes en el período enero-marzo de 2025.

- g) Confirmación de la vigencia y cobertura de los contratos de seguros sobre los bienes muebles e inmuebles que conforman el fondo de inversión y de las acciones llevadas a cabo por el representante de la masa en caso de hallazgos que atenten contra los derechos de los aportantes.

No se contrataron pólizas de seguro en el período enero-marzo de 2025. En otro orden, no hubo hallazgos de acciones que atenten contra los derechos de los aportantes en el actual período.

- h) Las inversiones realizadas por el fondo de conformidad a la política de inversión establecida en el reglamento interno

En fecha 29 de marzo de 2022 el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, notificó mediante un hecho relevante que entró en su etapa operativa, por lo cual inicia el período de tres años para estar completamente adecuado a lo establecido en su política de inversión.

De conformidad con el art.86 del Reglamento de Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión y con el numeral 3.13 del Reglamento Interno del Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, se informó que con efectividad al cierre del día 28 de marzo de 2025, el Fondo concluyó el período de adecuación a la política de inversión establecida en su Reglamento Interno.

Las inversiones del fondo estuvieron sujetas a lo establecido en la normativa y al reglamento interno. De acuerdo a esto, la distribución de las inversiones al 31 de marzo de 2025 fue la siguiente:



- Inversión en instrumentos de Renta Variable: RD\$ 65,014,718.00

- Inversión en instrumentos de Renta Fija: RD\$ 358,638,914.00

i) La colocación y negociación de los valores de conformidad con las condiciones establecidas en el prospecto de emisión

En el trimestre enero-marzo de 2025 no se realizaron nuevas colocaciones de cuotas, por lo cual al cierre del período hay 570,000 cuotas colocadas.

Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I  
Reporte de colocación de cuotas  
Al 31 de marzo de 2025

Fecha de Transacción	Fecha de liquidación	Cantidad de Cuotas
23/03/2022	28/03/2022	570,000
<b>Total</b>		<b>570,000</b>

j) Actualización de la calificación de riesgo del fondo de inversión, conforme a la periodicidad establecida a tales fines en el prospecto de emisión

La calificación de riesgo del fondo de inversión es revisada periódicamente por la firma Faller Rate, SRL, Calificadora de Riesgo. En su más reciente informe del mes de enero de 2025 señala lo siguiente:

La calificación otorgada a las cuotas emitidas por el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I es de BBBfa(N), esto responde a la presencia de un fondo manejado por una administradora que posee un buen nivel de estructuras para la gestión de fondos y adecuadas políticas y procedimientos de control y seguimiento. Perteneciendo a un grupo con amplios conocimientos de la industria financiera dominicana. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo nuevo, en proceso de formación de cartera.

k) Nivel de endeudamiento del fondo de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno

Según el reglamento interno el fondo podrá contraer deuda financiera hasta un 50% de su patrimonio. Según el Estado Financiero proporcionado por el fondo su nivel de endeudamiento está por debajo del nivel permitido. Al 31 de marzo de 2025, las cifras interinas del indicador de deuda sobre el Patrimonio son como sigue:

- Total Pasivos Financieros:	RD\$	0.00
- Total Patrimonio:	RD\$	743,675,969.00
- Nivel de endeudamiento Financiero:		0%

**l) Cumplimiento de la sociedad administradora en cuanto a la remisión periódica del fondo de inversión a la Superintendencia del Mercado de Valores**

Obtuve de parte del emisor, las comunicaciones relacionadas con el envío de las informaciones pertinentes a la SIMV, con la finalidad de tener conocimiento de los temas tratados en dichas comunicaciones y verificar el cumplimiento del emisor en cuanto a los documentos e informaciones que debe remitir periódicamente a la Superintendencia del Mercado de Valores.

Durante el trimestre enero-marzo de 2025 y hasta la fecha de este informe, el detalle de las informaciones remitidas es el siguiente:

Descripción	Periodicidad	Recibido SIV reporte mes de:		
		enero	febrero	marzo
Estado de Situación Financiera	mensual	13.02.2025	14.03.2025	14.04.2025
Estado de Resultados	mensual	13.02.2025	14.03.2025	14.04.2025
Balance de Comprobación Detallado	mensual	13.02.2025	14.03.2025	14.04.2025
Composición Cartera de Inversión	mensual	13.02.2025	14.03.2025	14.04.2025

Descripción	Periodicidad	Fecha de presentación conforme al calendario de la SIV	Fecha del acuse de recibido por la SIV
Estado de Cambio del Patrimonio	Trimestral	30.04.2025	30.04.2025
Estado de Flujo de Efectivo	Trimestral	30.04.2025	30.04.2025
Estado de Situación Financiera	Trimestral	30.04.2025	30.04.2025
Estado de Resultado	Trimestral	30.04.2025	30.04.2025
Informe sobre valoración y estructura de los activos.	Trimestral	30.04.2025	30.04.2025

Las informaciones mensuales fueron presentadas a tiempo de acuerdo al calendario de remisión de informaciones requerido por la Superintendencia del Mercado de Valores. En adición pude constatar vía información electrónica enviada por el Administrador del Fondo, que se está cumpliendo con las remisiones de las informaciones anuales y diarias exigidas.

**m) Cualquier situación o evento detectado que pudiese implicar conflicto de interés en sus actuaciones frente a los aportantes o con la sociedad administradora**

Según comunicación recibida por el Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2025 se me informó que en el período enero-marzo de 2025 uno de los acuerdos de inversión firmado por el Fondo en el mes de marzo fue realizado con una empresa vinculada a la Sociedad Administradora. Esta inversión cuenta con la aprobación del Comité de Inversiones conforme indica el Reglamento Interno del Fondo.

- n) **Cualquier irregularidad o incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Sociedad Administradora en relación al fondo de inversión**

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2025, indicó que no ha habido ningún incumplimiento o irregularidad a cargo de la Sociedad Administradora.

- o) **Cualquier actividad, interna o externa, del fondo de inversión y de la sociedad administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del fondo de inversión (laboral, administrativo, causas de fuerza mayor, etc.)**

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2025, me indicó que no hubo ninguna actividad interna o externa, del Fondo de Inversión y de la Sociedad Administradora que pudiera entorpecer el funcionamiento normal del Fondo de Inversión.

- p) **Cualquier documento de índole legal que impliquen procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativo incoados contra el fondo de inversión**

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2025, me notificó que no existe ningún documento de índole legal que implique procesos de naturaleza civil, comercial, penal o administrativa.

- q) **Modificaciones al reglamento interno y prospecto de emisión del fondo**

En el periodo enero-marzo de 2025 no se efectuaron cambios al reglamento interno ni al prospecto de emisión aprobados originalmente.

- r) **Cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora**

Se me informó mediante comunicación de fecha 28 de abril del 2025, que en el período enero-marzo de 2025 se realizaron los siguientes cambios en la estructura organizacional de la sociedad administradora:

- Con efectividad al mes de marzo de 2025 la Sra. Teresa Estela González fue designada como Administradora del Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I.
- Con efectividad el día 26 de marzo de 2025 el Comité de Inversiones estará compuesto de la manera siguiente:
  - Omar Adames Guzmán ..... Presidente
  - José Melizandro Quirós Araya..... Vicepresidente
  - Yaffet Esteban Sánchez Morales....Secretario

s) El cumplimiento de la sociedad administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la sociedad a las disposiciones de la ley, el reglamento y las reglas que le sean aplicables en relación al Fondo de Inversión y cualquier otra obligación establecida en el prospecto de emisión, el contrato de servicios y el reglamento interno del fondo. Asimismo, cualquier elemento o suceso que conlleve implicaciones jurídicas, de reputación o económicas para la sociedad administradora y el fondo de inversión

Según la comunicación recibida por parte del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2025, confirma el cumplimiento de las disposiciones de la ley, el reglamento y las normas que le sean aplicables, por parte de los miembros de la Sociedad Administradora, los miembros del comité de inversiones y demás subordinados de la Sociedad Administradora.

t) Dividendos distribuidos en el periodo

Por medio de la comunicación recibida del Ejecutivo de Control Interno en fecha 28 de abril de 2025, me informó que no se distribuyeron dividendos en el período enero-marzo de 2025.

## Hallazgos a los procedimientos previamente acordados

Se realizaron los procedimientos previamente acordados, cuyos resultados identificados con las letras desde la “a” hasta la “t” forman parte integral de este informe.

Este informe ha sido preparado con el propósito de que Roxana Elizabeth Díaz, como Representante de la Masa de Aportantes de las cuotas de participación colocadas por el Fondo de Inversión Cerrado Desarrollo Excel I, de la emisión por el valor nominal de RD\$3,000,000,000.00 y conforme a los requerimientos especificados en la ley de Mercado de Valores No. 259-17, el reglamento de aplicación de la ley de Mercado de Valores conforme al decreto No. 664-12, en la ley de Sociedades No. 479-08, modificada por la ley No. 31-11, y el Reglamento Interno del fondo, informar sobre los resultados obtenidos durante el trimestre enero-marzo de 2025, conforme a los objetivos que me fueron asignados. Por tal razón no debe distribuirse con ningún otro propósito más que el especificado, y no debe ser utilizado por aquellos que no acordaron procedimientos, ni asumieron responsabilidades sobre la suficiencia de dichos procedimientos y sus propósitos.

Los resultados, presentados en este informe, no deben ser considerados como garantía por los aportantes; este informe ha sido preparado para dar cumplimiento a lo especificado en el artículo 11 de la resolución R-CNV-2016-14-MV emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana.



Roxana Díaz  
06 de mayo de 2025  
Distrito Nacional, República Dominicana