

REGLAMENTO INTERNO FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Reglamento Interno
2026-02-26 09:55
02-2026-000158-02



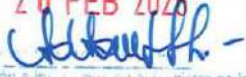
Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, RNC No. 1-31-29134-1, es un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (Excel), registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores (RMV) No. SIVFIC-008, según la Primera Resolución de fecha 24 de abril del año 2015. 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. Igualmente, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su portafolio de inversión en instrumentos financieros, tales como valores de renta fija y variable, valores objeto de oferta pública y otros valores determinados reglamentariamente.

Programa de Emisiones de Cuotas de Participación del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I;
Monto Total del Programa de Emisiones: Hasta USD50,000,000.00

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: Av. Tiradentes No. 32, Piso 24, Esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Santo Domingo, Rep. Dom Teléfono: (809)-262-4000
Depósito Centralizado de Valores y Agente de pago:		CEVALDOM, 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 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
Auditores 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.
Responsables del contenido del Reglamento Interno:	Giancarlo Molina, quien a la fecha sule temporalmente a la señora Teresa González  Banahí Tavárez Olmos, Vicepresidente-Tesorero	Representante Legal de la Empresa: Efialto José Castillo Pou, Presidenta 

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. El fondo de inversión está inscrito en el Registro de Mercado de Valores de la Superintendencia, lo cual no implica que la Superintendencia recomiende la compra de sus cuotas u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de las inversiones del fondo de inversión. El inversionista debe leer las advertencias relativas al fondo en la página siguiente.

El presente Reglamento Interno de fecha 26 de febrero de 2026 modifica las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno aprobado en fecha 14 de mayo de 2019, en virtud de la autorización realizada por la Asamblea de Aportantes de fecha 19 de febrero del año 2026.



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 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 y/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.

La legislación aplicable al fondo contiene las habilitaciones y actualizaciones realizadas conforme a la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores, de fecha 19 de diciembre de 2017, su Reglamento de Aplicación y demás normativas que regulan el Mercado de Valores, en particular la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión No. R-CNV-2017-35-MV, de fecha 12 de septiembre de 2017. En vista de que el Fondo fue aprobado a la luz de la Ley 19-00, los hechos concebidos a la luz de la mencionada ley continúan bajo el régimen de aplicación dispuesto por la misma.

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





Contenido

1.	GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	6
2.	CARACTERÍSTICAS DEL FONDO.....	10
2.1	Datos generales del Fondo.....	10
2.2	Monto Mínimo de Suscripción Inicial	11
2.3	Moneda de denominación de las Cuotas de Participación.....	12
2.4	Tipo y Objetivo del Fondo	12
2.5	Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo	13
2.6	Política de Inversión.....	14
2.6.1.	Objetivo general de la Política de Inversión.....	14
2.6.2.	Plazo de la Política de Inversión.....	14
2.6.3.	Activos en los que invertirá el Fondo	14
2.6.4.	Características de los activos en los que invertirá el Fondo	15
2.6.5.	Criterios y grado de diversificación del riesgo del portafolio	16
2.6.6.	Límites de inversión respecto al portafolio de inversión	16
2.6.7.	Otras consideraciones de la Política de Inversión	17
2.7	Norma respecto a operaciones con personas vinculadas a Excel Fondos	20
2.8	Límites máximo y mínimo de liquidez	20
2.9	Políticas sobre excesos de inversión	21
2.10	Restituciones sobre excesos de inversión o inversiones no previstas en el Fondo.....	23
2.11	Niveles de riesgos a ser asumidos o tolerados	24
2.12	Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark)	28
2.13	Criterios de Valoración de las Inversiones del Fondo	30
2.14	Disposiciones sobre tasación de activos del Fondo.....	30
2.15	Prohibiciones de inversión, limitaciones o restricciones aplicables.	31
2.16	Política de Endeudamiento del Fondo	32
3.	NORMAS GENERALES DEL FONDO	33
3.1	Procedimiento para la valorización de las cuotas del Fondo	33
3.2.	Normas sobre la Asamblea de Aportantes.	35
3.2.1.	Tipos de Asambleas y atribuciones.....	35
3.2.2.	Convocatoria y quórum de la Asamblea General de Aportantes.	36
3.2.3.	Metodología de Votación	37
3.2.4.	Actas.....	38

3.3. Normas que regulan las formas de designación y remoción del Representante de la Masa de Aportantes	38
3.4. Modificaciones al Reglamento Interno y al Prospecto de Emisión.....	44
3.5. Políticas y límites de concentración y participación de los aportantes	45
3.6. Derechos y Obligaciones de los Aportantes	45
3.6.1.Derechos de los Aportantes	45
3.6.2.Obligaciones de los Aportantes	46
3.7. Patrimonio neto mínimo para iniciar actividades.....	46
3.8. Normas sobre distribución de Beneficios del Fondo.	48
3.8.1.Determinación de los beneficios a distribuir.	48
3.8.2.Fecha de corte para determinar los inversionistas con derecho a recibir los beneficios....	48
3.8.3.Fecha y forma de pago de los beneficios.....	48
3.9. Disposiciones sobre suministro de información.	49
3.10. Hechos Relevantes.....	49
4. RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE AL FONDO.	49
5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE EXCEL FONDOS.....	51
5.1 Derechos de Excel Fondos.....	51
5.2. Obligaciones de Excel Fondos.....	51
5.3. Actividades no permitidas a las sociedades administradoras.....	56
6. COMITÉ DE INVERSIONES	59
6.1. Aspectos Generales del Comité de Inversiones.....	59
6.2. Funciones del Comité de Inversiones.....	60
6.3. Principios a que deben acogerse los Miembros del Comité de Inversiones.	60
6.4. Reuniones del Comité.	61
6.5. Prohibiciones a los miembros del Comité de Inversiones.	61
7. RESPONSABILIDAD DE OTRAS INSTITUCIONES.	62
8. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.....	65
8.1 Publicaciones Diarias.....	65
8.2 Política y Procedimiento para la selección y renovación de los Auditores Externos.	65
9. COMISIONES Y GASTOS DEL FONDO.....	66
9.1 Comisión de Administración.....	66
9.2 Gastos de Incorporación, registro y colocación del Fondo.	67
9.3 Gastos de Recurrentes de Operación.	68
9.3.1 Estimación de los gastos recurrentes del Fondo.....	70
9.4 Gastos a ser asumidos por los aportantes.	73



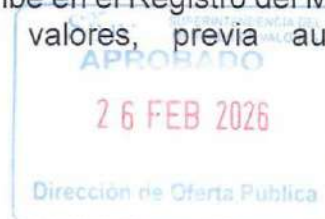
10. LIQUIDACIÓN, FUSIÓN Y TRANSFERENCIA DEL FONDO.....	74
10.1 Liquidación del Fondo.....	74
10.1.1 Causales de liquidación.....	74
10.1.2 Proceso de liquidación del Fondo.....	75
10.1.3 Penalidad por liquidación anticipada del Fondo.....	76
10.2 Fusión del Fondo.....	77
10.3 Transferencia de la Administración del Fondo.....	77
10.4 Nueva Emisión de Cuotas del Fondo.....	77
11. CONSULTAS, RECLAMOS Y SOLUCION DE CONFLICTOS.....	78
11.1 Procedimientos para reclamos y consultas.....	78
11.2 Procedimientos y mecanismos para solución de conflictos entre Excel Fondos y los Aportantes.....	80



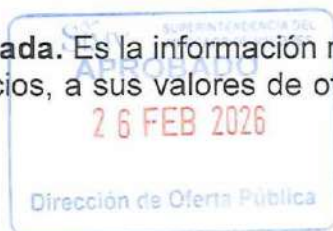
1. GLOSARIO DE TÉRMINOS

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

- **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.
- **Asesoría de inversión.** Es la actividad remunerada que tiene por objeto dar información, consejo, opinión, análisis, recomendación y, en general, proporcionar asistencia o incidir sobre modalidades de inversión, mantenimiento o cambio de inversiones u oportunidades para la realización de operaciones de inversión en el mercado de valores.
- **Calificación de riesgo.** Es la opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo.
- **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.
- **Corredor de valores.** Es una persona física dependiente de un intermediario de valores que en su representación realiza actividades con valores de oferta pública.
- **Deber de mejor ejecución.** Es la adopción de las medidas razonables para obtener el mejor resultado posible para las operaciones y transacciones en el mercado de valores, teniendo en cuenta el tipo de inversionista, el precio, los costos, la rapidez y probabilidad en la ejecución y liquidación, el volumen, la naturaleza de la operación y cualquier otro elemento relevante para la ejecución de la orden o instrucción del cliente.
- **Ejecutivos principales.** Son las personas físicas que desempeñan cargos ejecutivos de dirección y operación del negocio de una sociedad, así como las demás personas que prestan funciones de alta administración, dirección y control en la misma.
- **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.



- **Emisor diferenciado.** Son el Gobierno Central de la República Dominicana, el Banco Central de la República Dominicana, los organismos multilaterales de los cuales la República Dominicana sea miembro, los gobiernos centrales y bancos centrales extranjeros, cuyos valores se negocien en la República Dominicana bajo condiciones de reciprocidad.
- **Entidad de Contrapartida Central:** Es una entidad que se interpone entre las contrapartes de los contratos negociados en uno o más mercados financieros, convirtiéndose en el comprador para cada vendedor y en el vendedor para cada comprador, garantizando así la ejecución de los contratos abiertos.
- **Fideicomiso de oferta pública.** Es el fideicomiso de oferta pública de valores y productos, establecido en la Ley No.189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio del 2011.
- **Fondo de inversión.** 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.
- **Grupo financiero.** Es la sociedad controladora que integra a personas jurídicas que mantienen preponderantemente actividades de índole financiera, impliquen éstas intermediación o no, actividades de apoyo, conexas o coligadas y que presentan vínculos de propiedad, administración, parentesco o control, en la cual la actuación económica y financiera de sus integrantes, está guiada por intereses comunes del grupo o subordinada a éstos.
- **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.
- **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.
- **Información no-pública:** Es la información no incluida en el alcance de la Ley No.200-04 General de Libre Acceso a la Información Pública, de fecha 28 de julio de 2004.
- **Información privilegiada.** Es la información referida a uno o varios participantes del mercado, a sus negocios, a sus valores de oferta pública o al mercado que pudiera



afectar su posición jurídica, económica o financiera, cuando no sea de dominio público.

- **Información reservada.** Es la información privilegiada que se encuentra fuera del acceso público, debido a que su difusión puede poner en riesgo la estabilidad o seguridad financiera del mercado de valores o sus participantes.
- **Instrumentos derivados.** Es la operación, contrato o convención, estandarizado o no, cuyo resultado financiero deriva o está condicionado a la variación o evolución del precio o rentabilidad de uno o varios activos subyacentes financieros o no financieros.
- **Inversionistas institucionales.** Son las entidades de intermediación financiera, sociedades de seguros y reaseguros, las administradoras de fondos de pensiones, sociedades administradoras de fondos de inversión, los intermediarios de valores, sociedades fiduciarias, sociedades titularizadoras, así como toda persona jurídica legalmente autorizada para administrar recursos de terceros, para fines de inversión principalmente a través del mercado de valores.
- **Inversionistas profesionales.** Son los inversionistas institucionales y aquellas personas físicas o jurídicas, debidamente reconocidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, que realizan habitualmente operaciones con valores de oferta pública o que por su profesión, experiencia, conocimiento, actividad o patrimonio, se puede presumir que poseen un alto conocimiento del mercado de valores.
- **Ley de Sociedades.** Es la Ley No.479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, de fecha 11 de diciembre de 2008 y sus modificaciones.
- **Ley de Fideicomiso.** Es la Ley No.189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, de fecha 16 de julio de 2011.
- **Manipulación de mercado.** Es el acto realizado por una o varias personas, tanto físicas como jurídicas, a través del cual se interfiera o influya en la libre interacción entre oferta y demanda, haciendo variar artificialmente el volumen o precio de valores de oferta pública, con la finalidad de obtener un beneficio propio o de terceros, así como divulgar información falsa o engañosa al mercado con este propósito.
- **Mecanismos centralizados de negociación.** Son sistemas multilaterales y transaccionales, que mediante un conjunto determinado de reglas de admisión, cotización, actuación, transparencia y convergencia de participantes, reúnan o interconecten simultáneamente a varios compradores y vendedores, con el objeto de negociar valores de oferta pública y divulgar información al mercado sobre dichas operaciones.

- **Mercado OTC.** Es el mercado que se desarrolla fuera de los mecanismos centralizados de negociación con valores de oferta pública de acuerdo a lo establecido en esta ley.
- **Mercado de Valores.** Es el mercado que comprende la oferta y demanda de valores organizado en mecanismos centralizados de negociación y en el Mercado OTC, para permitir el proceso de emisión, colocación y negociación de valores de oferta pública inscritos en el Registro del Mercado de Valores, bajo la supervisión de la Superintendencia.
- **Mercado Primario de Valores.** Es aquel en el que las emisiones de valores de oferta pública son colocadas por primera vez en el mercado de valores para financiar las actividades de los emisores.
- **Mercado Secundario de Valores.** Es el que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores de oferta pública, emitidos y colocados previamente.
- **Oferta pública.** Es todo ofrecimiento, directo o indirecto, realizado por cualquier persona al público en general o a sectores o grupos específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación o difusión, para que suscriban, adquieran, enajenen o negocien individualmente un número indeterminado de valores.
- **Originador.** Es la persona propietaria de bienes o activos sobre los que puede actuar libremente, para transferirlos irrevocablemente a una sociedad titularizadora para el desarrollo de un proceso de titularización.
- **Participante del mercado de valores.** Es la persona física o jurídica, inscrita en el Registro del Mercado de Valores y regulada por la Superintendencia del Mercado de Valores.
- **Patrimonio autónomo.** Es el patrimonio de propósito exclusivo, sin personalidad jurídica, inembargable, independiente y separado, tanto jurídica como contablemente, del patrimonio, tanto de la persona jurídica que lo administra como de cualquier otro patrimonio que ésta administre.
- **Patrimonio separado.** Es un patrimonio autónomo constituido por una sociedad titularizadora dentro de un proceso de titularización.
- **Promotor de inversión.** Es la persona física o jurídica que cumple la función principal de orientar a potenciales aportantes para la adquisición de cuotas de los fondos de inversión abiertos.
- **Prospecto de emisión.** Es un documento escrito de carácter público que contiene las características concretas de los valores que se ofrecen y, en general, los datos e



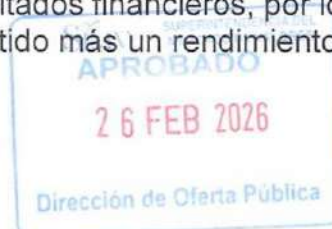
información relevante respecto del emisor y de los intervinientes del proceso de oferta pública.

- **Sistema de anotación en cuenta.** Es el mecanismo que tiene por objeto establecer el registro de los valores de las sociedades autorizadas, mediante anotaciones en cuenta, la adquisición y la transmisión de propiedad de los mismos, mediante cargos y abonos contables efectuados por un depósito centralizado de valores, según las instrucciones de los participantes autorizados para tales fines.
- **Sociedades cotizadas.** Son sociedades anónimas cuyas acciones estén admitidas a negociación en una bolsa de valores.
- **Titularización.** Es el proceso que consiste en el agrupamiento o empaquetamiento de bienes o activos generadores de flujos de caja, mediante la creación de un patrimonio separado administrado por una sociedad titularizadora, o de un fideicomiso de oferta pública administrado por un fiduciario autorizado.
- **Valor.** Es un derecho o conjunto de derechos de contenido esencialmente económico, que incorpora un derecho literal y autónomo que se ejercita por su titular legitimado. Quedan comprendidos dentro de este concepto, los instrumentos derivados que se inscriban en el Registro del Mercado de Valores.
- **Valores de renta variable.** Son valores que otorgan a sus titulares, derechos o partes alícuotas de participación sobre el patrimonio del emisor a prorrata de la inversión, siendo el rendimiento variable en forma de ganancias de capital o distribuciones periódicas de dividendos, según la política de dividendos establecida.
- **Valores de renta fija.** Son valores representativos de deuda procedentes del pasivo del emisor, cuyo rendimiento no depende de sus resultados financieros, por lo que le representan una obligación de restituir el capital invertido más un rendimiento

2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

2.1 Datos generales del Fondo

El fondo se denomina FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I (el Fondo), y es independiente del patrimonio de Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A., en lo adelante Excel, y al de otros fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley No. 249-17 del Mercado de Valores de fecha 19 de diciembre de 2017 (Ley del Mercado de Valores), su Reglamento de Aplicación (el Reglamento de Aplicación) y demás normativas que regulan el Mercado de Valores, en particular la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión No. R-CNMV-2017-35-MV, de fecha 12 de septiembre de 2017 (la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión). En vista de que el Fondo fue aprobado a la luz de la Ley 19-00, los hechos concebidos a la luz de la mencionada ley continúan bajo el régimen de aplicación dispuesto por la misma.



El Registro Nacional de Contribuyente (RNC) del Fondo es el No. 1-31-29134-1.

El Fondo está inscrito en el Registro del Mercado de Valores a cargo de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo el No. SIVFIC-008, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional del Mercado de Valores (CNMV) mediante la Primera Resolución de fecha 24 de abril del año 2015. Las cuotas del mismo están registradas en la Bolsa y Mercados de Valores de la República Dominicana bajo el No.: BV1507-CP0006, de fecha 17 de julio de 2015.

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

El Fondo podrá también realizar aumentos de capital mediante la emisión de nuevas cuotas de participación, previa autorización de la asamblea de aportantes, y siempre que la normativa vigente así lo permita.

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I completó el Programa de Emisiones para la colocación de las cuotas con el siguiente detalle:

Monto Total del Programa de Emisiones:	Hasta Cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 (USD50,000,000.00)
Cantidad de Emisiones del Programa:	Ocho (8) emisiones.

El Fondo fue aprobado originalmente por diez (10) años contados a partir de su primera emisión, esto es, hasta el 2 de marzo del 2026. Por ser un fondo aprobado bajo un marco normativo anterior, en el que la extensión del plazo de vigencia sólo se contemplaba bajo un escenario de liquidación, Excel sometió a la aprobación de la Asamblea General de Aportantes con carácter Extraordinario celebrada el 16 de septiembre del 2025 fusionar el Fondo con un fondo nuevo de similares características. Posteriormente, en febrero 19 del 2026 fue sometida a aprobación de la Asamblea General de Aportantes con carácter Extraordinario la extensión del plazo de vigencia del fondo hasta el día 2 de marzo del 2028 con el objetivo único de mantener el fondo vigente hasta tanto puedan cumplirse todos los pasos necesarios para ejecutar la fusión con el nuevo Fondo de Inversión Inmobiliario Excel V, inscrito en el Registro del Mercado de Valores bajo el número SIVFIC-094, el cual fungirá como fondo absorbente.

2.2 Monto Mínimo de Suscripción Inicial

El monto mínimo de suscripción inicial es de USD20,000.00 (veinte mil dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos).





2.3 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.

2.4 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, lo que se traduce en un fondo de riesgo medio. Igualmente, el Fondo podrá invertir hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de su portafolio de inversión en instrumentos financieros, tales como valores de renta fija y variable, valores objeto de oferta pública y otros valores determinados reglamentariamente.

De conformidad con los Art. 146 y 147 de la Norma, el portafolio de los fondos cerrados estará constituido por los valores y bienes señalados en el artículo 108 de la Ley, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

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

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 y Mercados de Valores de la República Dominicana.

Por el mercado en que invierte:	Local
Por la especialidad de su cartera:	Inmobiliario
Moneda para la suscripción o reembolso de cuotas:	Las cuotas se expresarán en dólares de los Estados Unidos de América. A los efectos de la valorización, la contabilidad se realizará en dicha moneda. Los activos del Fondo, así como el valor de las cuotas, se expresarán en dólares de los Estados Unidos de América, haciendo el debido asiento en aquellas partidas que por estar expresadas en moneda diferente tenga que ajustarse por efecto de la fluctuación de la moneda según indica el artículo 81 de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión. Para estos fines, Excel empleará la tasa de cambio de compra de las transacciones en el Mercado Spot al día hábil anterior, que publica el Banco Central de la República Dominicana (www.bancentral.gov.do).

2.5 Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo

El Fondo se dirige al público en general, inversionistas personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera inmobiliaria y eventualmente de las plusvalías que estos activos pudiesen llegar a tener, y por tanto, estén dispuestos a asumir, por su participación indirecta en el mercado inmobiliario, los riesgos inherentes a este mercado (los cuales son detallados y advertidos en la sección 2.5 del presente Reglamento Interno, así como en el Prospecto de Emisión del Fondo), tales como daños ocasionados a la propiedad, deterioro de los inmuebles, desocupación o adquisición de inmuebles desocupados, incumplimiento por parte de los inquilinos y procesos legales de desahucio y de cobro judicial, entre otros.

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

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

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

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

2.6 Política de Inversión

2.6.1. Objetivo general de la Política de Inversión

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

Las inversiones del Fondo serán realizadas mediante dos etapas:

- **Etapá Pre-Operativa:** Durante esta etapa Excel mantuvo invertidos los recursos del Fondo 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 representativos de deuda emitidos por el Gobierno Central y/o Banco Central. La fecha de conclusión de esta etapa fue el día 2 de septiembre del año 2016 y fue comunicada a la Superintendencia como hecho relevante. A la conclusión de esta etapa el Fondo contó con el patrimonio mínimo de USD2,000,000.00, y el número mínimo de aportantes es de dos (2) inversionistas, según se establece en este Reglamento.
- **Etapá Operativa:** Para iniciar esta etapa, el Fondo debió haber satisfecho los requisitos de la etapa pre-operativa. Dentro de la etapa operativa, el Fondo tardará hasta tres (3) años 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 etapa Operativa, responderán a la Política de Inversión desarrollada en esta sección.

2.6.2. Plazo de la Política de Inversión

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

2.6.3. Activos en los que invertirá el Fondo

El Fondo invertirá en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas o aquellos orientados a cualquier sector económico, exceptuando el sector de viviendas familiares.





En adición, el Fondo podrá invertir en activos financieros según se detalla más adelante.

2.6.4. Características de los activos en los que invertirá el Fondo

Los bienes inmuebles en los que invierta el Fondo deberán estar contruidos en su totalidad al momento de su adquisición, 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.

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 podrán permanecer dentro del portafolio hasta el vencimiento del Fondo, o bien 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. Estos flujos serán invertidos en:

- a. Valores de renta fija, debidamente inscritos en el Registro del Mercado de Valores, con calificación de riesgo igual o superior a BBB-;
- b. Depósitos a plazo o certificados financieros de 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, a un plazo mayor a treinta (30) días.
- c. Cuotas de participación de fondos cerrados inscritos en el Registro del Mercado de Valores, con calificación mínima de BBB-.
 - d. Cuotas de participación de fondos abiertos debidamente inscritas en el Registro del Mercado de Valores, cuyo riesgo sea bajo.

2.6.5. Criterios y grado de diversificación del riesgo del portafolio

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. Este límite pudiera temporalmente ser menor, en caso de ocurrir una desinversión o venta de alguno de los activos del Fondo. En estos casos, Excel contará con un plazo máximo de seis (6) meses para reinvertir los recursos en bienes inmobiliarios conforme los lineamientos de inversión.
Concentración máxima de inversión por inmueble:	La inversión en un mismo bien inmueble no superará más del 65% del portafolio de inversión del Fondo. Este porcentaje representa el máximo permitido por la normativa vigente. Cualquier modificación a este límite deberá responder a un cambio en la normativa y a la aprobación de la modificación por parte de la Asamblea General de Aportantes.
Concentración de ingresos provenientes de un inquilino:	Ningún inquilino podrá concentrar más del cuarenta y cinco por ciento (45%) de los ingresos totales del Fondo. Esta política aplicará a partir del momento en que el Fondo esté totalmente colocado.

2.6.6. Límites de inversión respecto al portafolio de inversión

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 total del Fondo:

Tipo de Valor:	Porcentaje Máximo de inversión del portafolio total del Fondo:	Porcentaje Mínimo de inversión del portafolio total del Fondo:
Por tipo de instrumento:		
Depósitos a plazo de instituciones intermediación financiera (mayor a 30 días)	20%	0%
Valores de renta fija	20%	0%
Cuotas de participación de Fondos Cerrados	20%	0%

Cuotas de participación de Fondos Abiertos	20%	0%
Por calificación de riesgo de la emisión:		
AAA	20%	0%
AA	20%	0%
A	20%	0%
BBB	20%	0%
Por el plazo de los instrumentos:		
Menos a 365 días	20%	0%
Mayor a 365 días	20%	0%
Según la moneda de inversión:		
Dólares 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.

2.6.7. Otras consideraciones de la Política de Inversión

Política de alquiler a personas relacionadas a la sociedad administradora:	No podrán adquirirse, venderse o arrendarse los inmuebles del Fondo a los miembros del Consejo de Administración, miembros del Comité de Inversiones, ejecutivos o empleados de Excel, ni a ninguna persona que en este ámbito se encuentre prohibida por la normativa aplicable. La nueva Ley 249-17, en el Párrafo del Artículo 129, establece que "La sociedad administradora y las personas vinculadas a éstas no podrán adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los bienes, derechos u otros activos de los fondos que administren". No obstante, a la fecha de promulgación de esta Ley, el Fondo ya había iniciado la conformación de su portafolio inmobiliario y mantenía contratos de alquiler de largo plazo con una persona vinculada a la sociedad administradora. <u>Los hechos concebidos a la luz de la Ley 19-00, tal y como es el caso del Fondo Cerrado Inmobiliario Excel I, continúan bajo el régimen de aplicación dispuesto por la misma.</u>
Política para la administración de atrasos en los alquileres:	En los casos en que algún inquilino se retrase más de 10 días hábiles en el pago de su renta al Fondo, se procederá de la siguiente manera: • Para atrasos de once (11) a sesenta (60) días, se deberá



	seguir un proceso de cobro progresivo, mediante notificaciones escritas vía carta o correo electrónico, llamadas telefónicas. • Para atrasos superiores a los sesenta (60) días se remitirá el caso al departamento legal para su cobro judicial y, de ser necesario, disolución del contrato de alquiler y posterior desalojo del inquilino. A partir de la fecha de inicio de un trámite judicial, la sociedad administradora detendrá todo registro diario de ingreso por concepto del alquiler del inmueble en cuestión y se trasladará el registro a cuentas de orden.
Otras políticas de inversión:	La adquisición de los inmuebles requiere de dos (2) tasaciones previas a ser realizadas 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 del Mercado de Valores de la República Dominicana. El valor del bien inmueble, para estos efectos, será el menor valor de los consignados en estas valoraciones, de conformidad con el artículo 172, párrafo IV de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión.
Lineamientos sobre la contratación de seguros:	Todas las edificaciones propiedad del Fondo deberán contar con una cobertura de seguro aceptable y razonable para las líneas de incendio, inundación y huracanes, y terremotos. El costo de estas pólizas correrá por cuenta del Fondo. Con el fin de seleccionar la empresa aseguradora, se evaluarán los criterios de solidez financiera, respaldo, experiencia y costo de las pólizas
Lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles:	La sociedad administradora 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. Si por razones de mercado, Excel necesitase ampliar estos porcentajes, deberá solicitar justificadamente a la Superintendencia su ampliación temporal, conforme el artículo 183, párrafos VI y VII de la Norma R-CNMV-2017-35-MV que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión. La sociedad administradora 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: 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.

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. No podrán ser realizadas por inquilinos del inmueble o inmuebles de propiedad del Fondo o de otros fondos cerrados inmobiliarios administrados por Excel. Además, debe presentar una declaración jurada bajo la forma de compulsas notarial o acto bajo firma privada, debidamente notariada y legalizada su firma por la Procuraduría General de la República del constructor que acredite experiencia superior a cinco (5) años en el sector de la construcción y en obras de similar envergadura, según lo dispuesto en el párrafo VIII del artículo 183 de la Norma.

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 de Excel 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. • Acumulación esperada de la Reserva. • Historia o estadística del comportamiento de desembolsos e inversiones aplicadas sobre cada uno de los inmuebles del Fondo.
---	--

2.7 Norma respecto a operaciones con personas vinculadas a Excel

De conformidad con el artículo 213 del Reglamento de Aplicación, son personas vinculadas a un emisor o participante del Mercado de Valores a través de la propiedad, sus accionistas o socios o accionistas de sociedades que, a su vez, poseen acciones de la entidad directamente o a través de otras sociedades. Esta relación puede ser directa, indirecta o a través de terceros. Asimismo, se produce una relación indirecta a través del cónyuge, separado o no de bienes, de parientes dentro del segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad y a través de empresas donde éstos tengan una participación influyente.

En la Política de Inversión del Fondo se prevén las operaciones con personas vinculadas a Excel. Dichas operaciones deberán en todo momento ajustarse a las condiciones de mercado en lo que se refiere a precios, términos de pago, tasas por morosidad y procedimientos judiciales, de manera que no se otorgue ningún tipo de preferencia a estas operaciones. Según dicha Política, el Fondo sólo podrá poseer hasta el cinco (5%) por ciento del portafolio de inversión en valores de renta fija o renta variable emitidos por personas vinculadas a Excel, siempre y cuando estos cuenten con una calificación de riesgo igual o superior a grado de inversión (BBB-).

De conformidad con el Párrafo del Art. 149 de la Norma de Fondos, para el caso en que un comité de inversión cuente con una o varias personas vinculadas a la sociedad administradora de conformidad a lo establecido en el artículo 213 (*Personas Vinculadas*) del Reglamento, el Fondo no podrá invertir en valores objeto de oferta pública emitidos por las personas vinculadas a los miembros del referido Comité.

Toda operación de compra o venta de algún inmueble o su arrendamiento con una persona física o jurídica vinculada a Excel deberá contar con la aprobación explícita del Consejo de Administración de Excel, y deberá estar soportada por el justificante firmado por el Administrador del Fondo, el Ejecutivo principal y el Comité de Inversiones, de que la misma se encuentra dentro de los parámetros de precios de mercado.

2.8 Límites máximo y mínimo de liquidez

Máximos y mínimos de liquidez:	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 límite establecido en la política de liquidez no debe exceder al establecido en la política de inversión 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.

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 y la aprobación de la Asamblea de Aportantes.

2.9 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 ocurrido el hecho, debiendo enajenarse los valores o activos 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.

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, deberá eliminarse dentro de los tres (3) meses siguientes de producido, cuando los valores o instrumentos sean de transacción bursátil, exceptuando los instrumentos representativos de deuda de oferta pública, 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.

Para el caso de las inversiones en instrumentos representativos de deuda de oferta pública, así como en certificados financieros y de depósito, la sociedad administradora deberá subsanar los excesos de inversión o las inversiones no previstas en la política de inversión, originada por causas atribuibles a ella, dentro de los treinta (30) días calendario de producidos, para lo cual deberá remitir a la Superintendencia al día hábil siguiente de ocurrido el exceso una propuesta para proceder a corregir dicho exceso o inversión no prevista, dentro del plazo estipulado.

La sociedad administradora podrá requerir excepcionalmente a la Superintendencia un plazo mayor para la subsanación, antes del vencimiento del plazo, por un período adicional de igual duración que el plazo estipulado para cada caso, y por única vez, el cual será autorizado a criterio de la Superintendencia. En tanto el exceso o inversión no prevista, no sea subsanado dentro del plazo concedido, la sociedad administradora 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.

Se entiende que los excesos de inversiones no previstas se originan por causas atribuibles a la sociedad administradora, cuando éstos se producen directamente por actos de gestión de la propia sociedad administradora.

Los excesos de inversión, se sujetan a las siguientes reglas:

a) En caso de que los excesos de inversión del Fondo, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión, hayan sido ocasionados por causas no imputables a Excel:

i. La sociedad administradora deberá convocar a asamblea general de aportantes a fin de aprobar las condiciones para la subsanación de los excesos de inversiones o inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, dentro de los treinta (30) días calendario de haberse producido.

ii. De acordar la asamblea general de aportantes las condiciones para la subsanación de los excesos de inversiones o inversiones no previstas en las políticas de inversión, al día siguiente, la sociedad administradora deberá presentar a la Superintendencia, dichas condiciones.

iii. 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 Superintendencia, 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 Superintendencia en función a las características y naturaleza del Fondo.

b) En caso de que los excesos de inversión del fondo, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión del Fondo, hayan sido ocasionados por causas imputables a la sociedad administradora:

i. Deberán ser subsanados en un plazo que no exceda de treinta (30) días calendario contados a partir del día siguiente de producidos los excesos de inversiones o de haberse realizado las inversiones no previstas en las políticas de inversión. Para tal efecto, Excel deberá presentar a la Superintendencia, al día siguiente de ocurridos los mismos, una propuesta para proceder a la subsanación correspondiente.

ii. Si al vencimiento del plazo de treinta (30) días calendario contados a partir del día siguiente de producidos los excesos de inversiones o de haberse realizado las inversiones no previstas en las políticas de inversión, esta situación no se hubiese, Excel deberá adquirir tales inversiones al valor de mercado del día de la adquisición.

iii. La sociedad administradora está obligada a restituir al Fondo y a los aportantes las pérdidas derivadas de la realización de las inversiones señaladas en el numeral ii), sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar por la comisión de dicha infracción.

c) Si los instrumentos o derechos sobre bienes recuperasen su calidad de inversión permitida, cesará la obligación de enajenarlos.

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 hagan llegar a los aportantes.

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.

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

De conformidad con el Artículo 155 de la Norma R-CNMV-2017-35-MV, 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

26 FEB 2026

perjuicio, el resultado negativo producto de la diferencia entre el monto de liquidación o venta de la inversión y la valoración de ésta señalada a continuación:

1. Los excesos o las inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo cerrado originados por causas atribuibles a la sociedad administradora, deberán valorarse al mayor valor entre el monto invertido y el valor de mercado vigente.
2. Lo establecido en esta Norma 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.

2.11 Niveles de riesgos a ser asumidos o tolerados

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. Estos riesgos pueden ser consultados igualmente en el acápite 3 del Prospecto de Emisión.

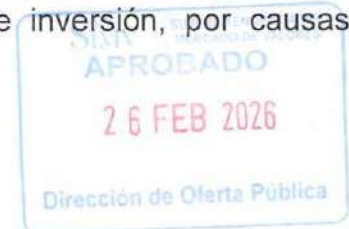
a) Riesgo de siniestros:

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.

26 FEB 2026

Dirección de Oferta Pública

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

Otros riesgos asociados

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

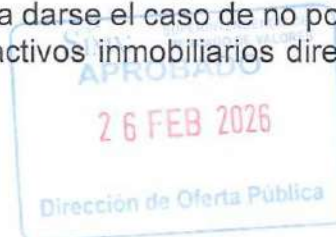
Los aumentos o disminuciones en las tasas de interés del mercado afectan directamente el valor de los instrumentos financieros en los cuales pudiera estar invirtiendo el Fondo. Existe una relación inversa entre la tasa de interés y el precio. La inversión se puede ver afectada si se presentan pérdidas 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 la SAFI. 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 Prospecto de Emisión y en el Reglamento Interno del Fondo, 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.

- **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.

26 FEB 2026

Dirección de Oferta Pública

- **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.

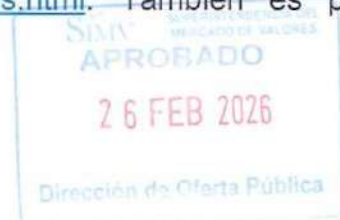
- **Riesgo por concesiones administrativas:**

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-CNMV-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).

2.12 Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark)

En vista de que el mercado de fondos de inversión en República Dominicana es naciente, no existe un índice de la industria comparable con los rendimientos del Fondo. No obstante, los rendimientos del mes a comparar del Fondo serán comparados con la tasa Prime de Estados Unidos más un cero punto cinco por ciento (0.5%), 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 cinco por ciento (5%). 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 del año, donde se compara con el rendimiento del Fondo Excel I, de manera que el inversionista pueda apreciar el comportamiento del Fondo con relación a este indicador, el cual representa una referencia que muestra si el rendimiento está por encima o por debajo del benchmark.

Comparación rentabilidad mensual con índice comparativo (benchmark)



Fuente: www.fedprimerate.com.



2.13 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-CNMV-2014-17-MV),

2.14 Disposiciones sobre tasación de activos del Fondo

De conformidad con el Art. 172 de la Norma de Fondos, las adquisiciones o enajenaciones de bienes inmuebles, así como de los títulos que representen derechos constituidos sobre ellos, se sustentarán en tasaciones realizadas por profesionales o firmas de profesionales que se dediquen a la valoración de activos, 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 y de acuerdo a los requisitos, forma y oportunidades señalados en este reglamento interno.

La decisión de la sociedad administradora de designar profesionales o firmas de profesionales tasadores deberá ser notificada al ejecutivo de control interno por lo menos cinco (5) días hábiles antes de su nombramiento.

Sin perjuicio a lo anterior, el tasador designado no podrá ser relacionado a la sociedad administradora, ni a ningún aportante que posea más del cinco por ciento (5%) del patrimonio del Fondo.

Los informes derivados de la tasación elaborados por el tasador designado, en los que se sustente el precio de las adquisiciones o enajenaciones efectuadas, deberán ser puestos en conocimiento de la Superintendencia, del ejecutivo de control interno y del representante de la masa de aportantes, por parte de la sociedad administradora, al día siguiente hábil de éstos haber sido recibidos.

La adquisición de bienes inmuebles requiere de dos tasaciones previas. El valor del bien inmueble es el menor valor de los consignados en estas valoraciones.

En el plazo de cinco (5) días hábiles posteriores a la compra de un inmueble, la sociedad administradora debe remitir las valoraciones respectivas a la Superintendencia, al representante de la masa de aportantes, al ejecutivo de control interno, las cuales no pueden tener una antigüedad superior a tres (3) meses.

En ningún caso el valor de compra del bien puede exceder el precio fijado en aquella valoración que se adopte más los honorarios por los servicios legales, los impuestos y costos registrales por traspaso de propiedades y otros costos directamente atribuibles a la transacción de compra.



A partir de su adquisición, los bienes inmuebles deben tasarse por lo menos en el último semestre de cada ejercicio social. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones.

2.15 Prohibiciones de inversión, limitaciones o restricciones aplicables.

El Fondo deberá en todo momento dar cumplimiento a la normativa vigente, en relación a 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 adquirir más del cuarenta por ciento (40%) de una emisión de valores representativos de deuda de oferta pública.
- b) No podrá poseer cuotas de participación de un fondo cerrado por encima del veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión del Fondo.
- c) Podrá poseer hasta el cinco por ciento (5%) del portafolio de inversión, en valores representativos de deuda emitidos por personas vinculadas a su sociedad administradora, siempre y cuando estos cuenten con una calificación de riesgo igual o superior al grado de inversión.
- d) Podrán invertir en cuotas de un fondo abierto, siempre y cuando no sea administrado por la misma sociedad administradora y hasta un veinte por ciento (20%) del portafolio del fondo de inversión.
- e) No podrá invertir en valores representativos de deuda emitidos por personas vinculadas a los miembros del comité de inversiones.

En adición, de conformidad con el Artículo 183, Párrafo II, referente a los Criterios de diversificación de los fondos cerrados de inversión inmobiliarios, el Fondo establece los límites de inversión atendiendo, por lo menos, a los siguientes criterios de diversificación:

- a) No podrá invertir directa o indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles más del diez por ciento (10%) del portafolio del fondo. Para éste efecto, las opciones de compra se valorarán por el monto total de la prima pagada.
- b) Podrá invertirse hasta un máximo del veinte por ciento (20%) del portafolio del Fondo en instrumentos financieros, acorde a lo dispuesto en los artículos 147 (*Portafolio de fondos cerrados*) y 149 (*Diversificación de las inversiones nacionales de los fondos cerrados*) de la Norma. Este límite podrá excederse temporalmente, por un plazo máximo de seis (6) meses, en caso de que ingrese dinero a la cuenta del fondo producto de una desinversión. Esta situación debe ser comunicada al ejecutivo de control interno al día siguiente de ocurrido.



c) La inversión directa o indirectamente en un único bien inmueble no podrá representar más del sesenta y cinco por ciento (65%) del portafolio del Fondo.

d) Los bienes inmuebles que directa o indirectamente conformen parte del portafolio del Fondo no podrán ser enajenados hasta que no haya transcurrido un período establecido en el reglamento interno del fondo, salvo autorización en contrario por parte de la Superintendencia.

2.16 Política de Endeudamiento del Fondo

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 del mismo.

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

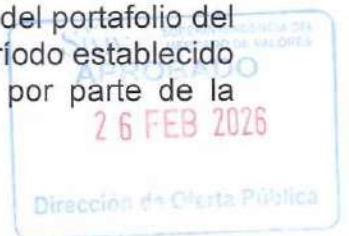
Igualmente, el Fondo ante necesidades de dinero en efectivo ocasionadas por razones de fuerza mayor, caso fortuito o imposibilidad sobrevenida, podrá acceder a través de su sociedad administradora a líneas de crédito de entidades de intermediación financiera que en total no superen el diez (10%) de su portafolio de inversiones y por un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas.

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

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.

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.



En caso de no acceder a tasas de interés dentro 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 tomado por encima del 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 Comité de Inversiones debe aprobar 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.

3. NORMAS GENERALES DEL FONDO

3.1 Procedimiento para la valorización de las cuotas del Fondo

A los fines de calcular la valoración de las cuotas 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, debiendo establecer la sociedad administradora el inicio y término de la misma. Dicho horario deberá ser incluido en el prospecto de emisión y en el reglamento interno y deberá incluir ejemplos de la aplicación de la vigencia del valor cuota.

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.

$$VCt = \frac{PNt}{\#Ct}$$

PNt: 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 (PNt) será calculado de la siguiente manera:



$$PNt = PNt' - G_{\text{día}}$$

PN't: Patrimonio Neto pre-cierre considerando el método de asignación del valor cuota empleado.

Gdía: 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:

$$PNt'=At'-Pt'$$

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:

- a) El efectivo del fondo en caja y bancos;
- b) 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.

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 de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I:

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

Activos Totales: USD60,000,000.00

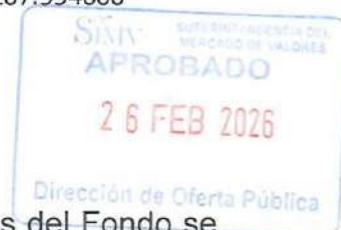
Pasivos del día t (sin incluir los gastos del día "t"): USD6,000,000

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= Activos totales-Pasivos del día t-Total Gastos y comisiones/Cantidad de valores en circulación (valores expresados en USD):

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



3.2. Normas sobre la Asamblea de Aportantes.

De acuerdo al artículo 415 del Reglamento de Aplicación, 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 al Prospecto de Emisión 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.

3.2.1. 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 cuatro (4) meses 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 al prospecto de emisión del fondo cerrado, incluyendo las modificaciones a las comisiones establecidas en el mismo y presentadas por la sociedad administradora, de acuerdo a lo establecido sobre este aspecto en la Ley, el Reglamento y la Norma.
- ii. Acordar la liquidación del fondo cerrado antes del vencimiento, estableciendo sus parámetros y procedimientos y designando la entidad liquidadora.
- iv. 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.
- v. Aprobar la fusión con otro u otros fondos cerrados.
- vi. Conocer las modificaciones a los gastos.
- vii. 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.

3.2.2. Convocatoria y quórum de la Asamblea General de Aportantes.

De conformidad con el párrafo I del artículo 174 de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, la Asamblea General de Aportantes se reunirá a convocatoria efectuada por EXCEL o por el Representante de la Masa de Aportantes. La asamblea general de aportantes de fondos cerrados podrá ser ordinaria o extraordinaria, en función de las condiciones de la convocatoria o los temas a tratar en ella.

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 de dos (2) meses a partir de la solicitud de su convocatoria, los autores de esa solicitud podrán encargar a uno de ellos para solicitar la Superintendencia la designación de un mandatario que convoque a la asamblea y fije el orden del día de la misma. La solicitud de la Superintendencia deberá estar acompañada de una copia de la solicitud de convocatoria presentada en la que se consigne la respectiva constancia de recepción.

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. Asimismo, la Superintendencia podrá participar en cualquier asamblea general de aportantes a través de un representante debidamente acreditado, con derecho a voz, pero sin voto y en ella su



representante resolverá administrativamente sobre cualquier cuestión que se suscite, sea con relación a la calificación de poderes o a cualquier otra que pueda afectar la legitimidad de la asamblea o la validez de sus acuerdos.

Las convocatorias de las Asambleas Generales de Aportantes se harán mediante publicación en 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.

Podrá prescindirse del trámite de convocatoria previa, cuando estando reunida la totalidad de los aportantes así lo acuerden, haciéndose constar tal circunstancia en el acta correspondiente.

3.2.3. 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.

De conformidad con el Art. 176 de la Norma, las decisiones tomadas por la asamblea general de aportantes de fondos cerrados 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, que deberán representar al menos el cincuenta por ciento más uno (50% + 1) del total de las cuotas efectivamente colocadas.

b) Para el caso de la asamblea general de aportantes extraordinaria deberán ser tomadas por la mayoría de votos de los aportantes presentes, que deberán representar al menos las dos terceras (2/3) partes de las cuotas efectivamente colocadas.

En los casos en que en la primera convocatoria a que se refieren los literales a) y b), no se reunieran los aportantes o sus representantes que alcancen los porcentajes establecidos para cada caso, se deberá convocar una nueva asamblea, en la forma y plazos prescritos por el reglamento interno, la cual deliberará válidamente, cualquiera que sea la porción del total de las cuotas efectivamente colocados.

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 presente Norma, el reglamento interno y demás normas aplicables.

3.2.4. 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 y prospecto del fondo conforme a lo establecido en la Norma.
- 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.

3.3. 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 de Aplicación, la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, el presente Reglamento Interno, el Prospecto de Emisión del Programa de Emisiones de Cuotas, Resolución R-CNMV-2016-14-MV sobre "Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores", 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, el Reglamento de Aplicación, la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, 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 Prospecto de Emisión, 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 la Asamblea General Ordinaria 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.

APROBADO

26 FEB 2026

Dirección de Oferta Pública

Asimismo, en cumplimiento con el artículo 414, párrafo I, del Reglamento de Aplicación, el Representante de la Masa de Aportantes tendrá las siguientes funciones:

- a. Vigilar que Excel cumpla con lo estipulado en el presente Reglamento Interno del Fondo, de acuerdo a la información que al respecto le proporcione el ejecutivo de control interno;
- b. Verificar que la información proporcionada por Excel a los Aportantes sea veraz, suficiente y oportuna.
- c. Verificar las acciones seguidas respecto a las observaciones y recomendaciones de los auditores externos.
- d. Otras funciones que sean establecidas en el presente Reglamento Interno, así como aquellas que le sean delegadas por la Asamblea General de Aportantes.

El representante de la masa de aportantes deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores (R-CNMV-2016-14-MV). La remuneración del representante de la masa de aportantes será con cargo al fondo.

De conformidad con la Norma que establece disposiciones sobre el representante de la masa en virtud de una emisión de oferta pública de valores, En adición a las disposiciones del artículo 68 (*Atribuciones y deberes del representante contenido en el programa de emisiones*) del Reglamento y a las disposiciones establecidas en otras normativas del mercado de valores el Representante de la masa tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- 1) Proteger los intereses de los tenedores de valores.
- 2) Actuar con el grado de diligencia propio de un profesional y con el cuidado de un buen hombre de negocios.
- 3) Convocar y presidir las asambleas generales de tenedores de valores en la cual intervendrá con voz pero sin voto, así como ejecutar las decisiones que se tomen en ellas.
- 4) Solicitar a los asistentes a las asambleas generales de tenedores de valores la presentación de la documentación pertinente que los identifique como tenedores. En el caso de personas que asistan en representación de terceros, deberá requerir en adición la presentación del documento debidamente notariado que los acredite como tal.
- 5) Remitir a la Superintendencia el acta y nómina de presencia de la asamblea general de tenedores de valores dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su celebración, debidamente firmadas por los asistentes, para conocimiento y verificación de que dichas decisiones se hayan adoptado conforme a los lineamientos establecidos por la normativa aplicable y para fines de su incorporación al Registro del Mercado de Valores (en adelante, el "Registro").



- 6) Remitir un informe respecto a las condiciones de la emisión y el cumplimiento de las obligaciones por parte del emisor, c conforme a lo dispuesto en el artículo 11 (*Informe a la Superintendencia*) de la presente Norma.
- 7) Suscribir en nombre de sus representados, cualquier contrato o acuerdo con el emisor o con terceros, que haya sido aprobado por asamblea general de tenedores de valores y cuyo objeto se encuentre relacionado a la emisión.
- 8) Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los tenedores de valores.
- 9) Llevar a cabo los actos de disposición para los cuales lo faculte la asamblea general de tenedores de valores, en los términos legalmente dispuestos.
- 10) Representar a los tenedores de valores en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
- 11) Solicitar al emisor, dentro de la competencia de sus funciones como representante de la masa, los informes y las revisiones que considere necesarias de sus libros de contabilidad y demás documentos.
- 12) Velar que los sorteos se celebren acorde a lo establecido en el contrato de emisión o en el prospecto de emisión, según corresponda, en caso que una emisión de oferta pública contemple redención anticipada a través de este mecanismo.
- 13) Supervisar y vigilar que el pago de los rendimientos o intereses y del capital se realicen de acuerdo a lo establecido en la emisión y, en general, cautelar los derechos de los tenedores de valores.
- 14) Supervisar la ejecución del proceso de conversión de las obligaciones en acciones, de aplicar.
- 15) Supervisar la ejecución del proceso de permuta de valores, de aplicar.
- 16) Verificar que las garantías de la emisión hayan sido debidamente constituidas, comprobando la existencia, el valor de los bienes afectados y que las garantías se mantienen, en todo momento, conforme a las disposiciones establecidas en el contrato de emisión.
- 17) Cuidar que los bienes dados en garantía se encuentren, de acuerdo a su naturaleza, debidamente asegurados a favor del representante de la masa, en representación de los tenedores de valores.



18) Verificar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas del contrato de emisión, reglamento interno, prospecto de emisión o del contrato de servicios, según corresponda, y de las normas vigentes a cargo del emisor.

19) Denunciar ante las autoridades competentes, tan pronto tengan conocimiento, las irregularidades que puedan comprometer la seguridad o los intereses comunes de los tenedores de valores.

20) Llevar el libro de actas de asamblea general de tenedores de valores, de forma organizada y actualizada.

21) Ejecutar las garantías de la emisión, en caso de un incumplimiento manifiesto, conforme a lo establecido en el contrato del programa de emisiones.

22) Cancelar total o parcialmente las inscripciones de garantías de la emisión en razón de la extinción de las obligaciones de la forma acordada en los documentos de emisión o de conformidad con el acuerdo arribado por la asamblea de tenedores de valores, sobre la totalidad de las obligaciones o de la entrega en sus manos de la totalidad del precio de los bienes a desgravar.

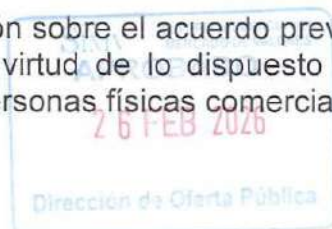
23) Tener la potestad de asistir, con voz y sin voto, a las deliberaciones de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de la sociedad emisora, informar a ésta de los acuerdos de la masa y requerir de la misma los informes que, a su juicio o al de la asamblea general de tenedores de valores, interesen a éstos.

24) Ejercer en nombre de la masa de tenedores de valores las acciones que correspondan contra el emisor, contra los administradores o liquidadores y contra quienes hubieran garantizado la emisión.

25) Ejercer en nombre de sus representados todas las acciones pertinentes ante cualquier instancia incluyendo las judiciales o administrativas, de conformidad con el ordenamiento dominicano, en protección de los intereses comunes de sus representados.

26) Actuar en nombre de los tenedores de valores en los procesos judiciales, según sea el caso, así como también en los que se adelante como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el emisor. Para tal efecto, el representante de la masa deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual, acompañará a su solicitud, como prueba del crédito, copia del contrato de emisión y una constancia del monto insoluto del empréstito y sus intereses a ser emitida por el depósito centralizado de valores correspondiente.

27) Conocer y emitir su opinión sobre el acuerdo previo de plan a ser presentado por el deudor ante el Tribunal, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Reestructuración y Liquidación de empresas y personas físicas comerciantes, No. 141-15.



28) Asumir automáticamente la representación conjunta de los tenedores de valores ante el proceso de reestructuración, en el porcentaje y votos que por el monto de sus acreencias registradas o reconocidas le corresponda, conforme a las reglas y límites establecidos en la Ley de Reestructuración y Liquidación de empresas y personas físicas comerciantes No. 141-15.

29) Solicitar la información que considere necesaria respecto del emisor y de la emisión para verificar el cumplimiento de éste en relación con los valores emitidos.

30) Los demás deberes y funciones que se establezcan en el contrato de emisión, el prospecto de emisión, contrato de servicios o reglamento interno, según corresponda o las que le asignen la asamblea general de tenedores de valores u otras normativas aplicables.

La Asamblea General de Aportantes podrá remover en cualquier momento al representante y designar su reemplazo, siempre cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 60 del Reglamento de Aplicación.

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 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 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:



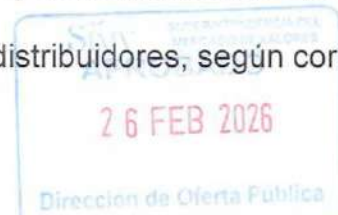
- 1) El emisor o las personas jurídicas o físicas vinculadas a éste, así como sus ascendientes y descendientes hasta el tercer grado de consanguinidad y cónyuges.
- 2) Quienes tengan conflicto de interés conforme lo define esta ley.
- 3) Las sociedades que garanticen la totalidad o parte de los compromisos 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.

3.4. Modificaciones al Reglamento Interno y al Prospecto de Emisión

De conformidad con el Artículo 130 de la Norma de Fondos, las modificaciones al presente Reglamento Interno, al Prospecto de Emisión 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 verificación. La Sociedad Administradora deberá remitir el borrador en físico de los fragmentos del documento a ser modificado con un respaldo digital en formato Microsoft Word. 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 exime 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 colocador o distribuidores, 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, por su cuenta, las modificaciones en un diario de amplia circulación nacional, 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 dos (2) ejemplares 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 publicación en el diario y la notificación del derecho de venta de cuotas, que le asiste al inversionista, cuando se determine que los cambios realizados a uno de estos documentos no afectan las condiciones bajo las cuales el aportante realizó su inversión.

3.5. Políticas y límites de concentración y participación de los aportantes

El número mínimo de aportantes es dos (2). No existirá límite con relación a la participación de cada aportante dentro del Fondo, siempre y cuando el número de aportantes no esté por debajo del límite establecido.

3.6. 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, el Reglamento 664-12 y a la Norma de Fondos. 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.

3.6.1. 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 reglamento de emisión, el prospecto de emisión y otros documentos constitutivos de la oferta pública de valores; Los demás derechos descritos en la ley, sus reglamentos, las normas aplicables, los respectivos contratos, en el reglamento de emisión, el prospecto de emisión 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 reglamento de emisión, el prospecto de emisión 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.

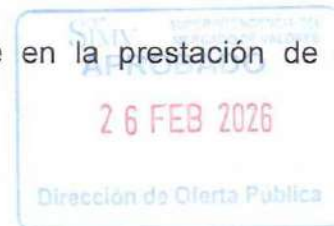
3.6.2. Obligaciones de los Aportantes

Las principales obligaciones son las siguientes:

- Leer el Prospecto de Emisión y el presente Reglamento Interno del Fondo 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 de los fondos de inversión cerrados, serán responsables por las obligaciones y compromisos contraídos por la sociedad administradora de fondos de inversión

3.7. Patrimonio neto mínimo para iniciar actividades

El patrimonio mínimo que debía alcanzar el fondo para poder iniciar la etapa operativa para realizar sus actividades de inversión de acuerdo a la política de inversión definida en el presente reglamento y en el Prospecto de Emisión del Fondo fue USD2,000,000.00 (Dos millones de dólares de los Estados Unidos de América con 00/100), equivalente a 20,000 (veinte mil) cuotas colocadas en el mercado.



Para alcanzar este monto mínimo, el Fondo disponía de un período de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores, siendo este período prorrogado por la Superintendencia por única vez por otro período igual, previa solicitud debidamente justificada de Excel con al menos quince (15) días hábiles previos al cumplimiento del referido plazo inicial. Los aportes recibidos hasta este monto mínimo y hasta tanto se adquiriera el primer bien inmueble, serán invertidos en uno o varios de los siguientes instrumentos:

- Certificados de depósito en entidades de intermediación financiera debidamente autorizadas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, con calificación de riesgo igual o superior a BBB.
- Cuentas corrientes o de ahorro en entidades de intermediación financiera debidamente autorizadas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana.
- Valores representativos de deuda emitidos por el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana.
- Valores representativos de deuda emitidos por el Banco Central de la República Dominicana.

En caso de que el Fondo no pueda alcanzar el patrimonio neto mínimo y las cuotas de participación mínimas colocadas para iniciar las actividades de inversión, en el plazo estipulado, será objeto de liquidación inmediata, según el procedimiento de liquidación anticipada establecida en el presente Reglamento Interno, y el valor liquidado de los activos del Fondo será distribuido entre el total de cuotas de participación colocadas al momento de la liquidación anticipada y distribuidos de forma proporcional a sus aportantes en función del número de cuotas que posea cada uno, a través del Agente de Pago designado (CEVALDOM).

La liquidación anticipada del Fondo producto de no haber alcanzado el patrimonio neto mínimo y las cuotas de participación mínimas colocadas para iniciar las actividades de inversión, estará a cargo de Excel, quien realizará los siguientes pasos:

- Se elaborarán los estados financieros al inicio del proceso de liquidación.
- Se identificarán las cuentas por pagar y por cobrar, si las hubiesen.
- Se procederá a la venta de todos los valores en el más breve periodo de tiempo, en la forma que busque salvaguardar el interés de los aportantes.
- Se elaborarán los estados financieros finales del Fondo.
- Se convocará la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria para aprobación de los estados financieros finales del Fondo y la distribución del patrimonio neto.
- Se repartirá el patrimonio neto a sus aportantes en proporción al número de cuotas que posea según lo aprobado en la Asamblea de Aportantes Extraordinaria.
- Se instruirá al Agente de Pagos a hacer la distribución proporcional del monto total liquidado entre las cuotas colocadas.

26 FEB 2026

Dirección de Oferta Pública



3.8. Normas sobre distribución de Beneficios del Fondo.

3.8.1. 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).

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.

3.8.2. 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.

3.8.3. 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).

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.

3.9. Disposiciones sobre suministro de información.

Conforme la normativa vigente, Excel deberá remitir a la Superintendencia del Mercado de Valores la información financiera periódica de los fondos de inversión administrados. Las informaciones de carácter periódico requeridas en la Norma que regula las sociedades administradoras y los fondos de inversión y sus modificaciones y en la Norma que Establece Disposiciones Generales sobre la Información que deben Remitir Periódicamente los Emisores y Participantes del Mercado de Valores No. R-CNMV-2016-15-MV, específicamente en los artículos 40, 41, 42 y 43, 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.

3.10. 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 Sección II.2, del Capítulo II, Título II del Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores, al igual que en la Norma que establece disposiciones sobre información privilegiada, hechos relevantes y manipulación del mercado (R-CNMV-2015-33-MV).

4. RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE AL FONDO.

De conformidad con la Ley No. 249-17, se establecen los aspectos tributarios del mercado de valores en los artículos 329 a 332. Los rendimientos y las transacciones realizadas en el mercado de valores se encuentran sujetas al régimen ordinario de tributación establecido en el Código Tributario, salvo las excepciones contenidas en esta ley.



En cuanto a la tributación de los patrimonios autónomos, la transferencia de bienes o activos para la conformación de un patrimonio autónomo, no estará sujeta al impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), ni al impuesto sobre transferencia inmobiliaria, con las siguientes características:

- Para fines tributarios, en el caso de los fondos de inversión, se considerará como período de conformación del patrimonio, los tres (3) años contados desde la inscripción del fondo en el Registro del Mercado de Valores, a los fines de aplicar la exención de los impuestos señalados.
- Las rentas obtenidas por el patrimonio autónomo no están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. No obstante, la sociedad que administre el patrimonio autónomo o aquel que disponga la Administración Tributaria mediante norma general, deberá retener el impuesto sobre la renta aplicado a los rendimientos que obtengan los inversionistas en dicho patrimonio autónomo, de acuerdo a la tasa de tributación que dispone el Código Tributario para las rentas de capitales.
- 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 patrimonio autónomo.
- El régimen tributario especial establecido sólo alcanza al patrimonio autónomo y no a terceros que contraten con el patrimonio.

Las transacciones electrónicas realizadas con valores inscritos en el Registro, no están sujetas al impuesto sobre emisión de cheques y transferencias bancarias.

El registro de los actos auténticos de constitución de los patrimonios autónomos, así como de 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 de contratos sin cuantía por ante las oficinas de Registro Civil que correspondan.

La Norma General 05-2013 establece en su artículo 11 que las rentas obtenidas por parte de los fondos de inversión no están sujetas al pago del Impuesto sobre la Renta (ISR) por considerarse un vehículo neutro fiscalmente. Sin embargo, especifica que éstos deberán realizar su Declaración Jurada Anual de Impuesto Sobre la Renta (IR2) a modo informativo. Al respecto la Norma establece lo siguiente:

- Los beneficios obtenidos por los fondos de inversión no estarán sujetos a retención del ISR;
- Los beneficios obtenidos por parte de los beneficiarios de los fondos (Aportantes), estarán sujetos al pago del ISR;
- 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.

Las normas tributarias que afectan al Fondo o a los aportantes del Fondo 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, ya que esto puede incidir en el rendimiento esperado de sus inversiones.

5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE EXCEL.

5.1 Derechos de Excel.

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, su Reglamento 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 Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión del Fondo, 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.

5.2. Obligaciones de Excel.

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 detallados en la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión:

- 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 Reglamento de Aplicación, las normas complementarias, 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.

De conformidad con el Reglamento de Aplicación, Excel debe administrar el Fondo a su cargo con el cuidado exigible a un administrador profesional con conocimiento especializado en la materia.

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

La responsabilidad de la sociedad administradora por la administración de fondos es indelegable. No obstante, la sociedad administradora, manteniendo la responsabilidad sobre las funciones contratadas, podrá celebrar contratos de servicios para la ejecución de determinados actos o negocios que se establecerán reglamentariamente. La sociedad administradora asumirá una responsabilidad de medios y no de resultado, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le corresponda por el ejercicio propio de sus funciones y actividades.

Adicionalmente a las obligaciones mencionadas, Excel deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones, las cuales se detallan a su vez en el artículo 70 de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión:



- a) Abonar en las cuentas bancarias del fondo de inversión, los recursos provenientes de las suscripciones de cuotas de fondos abiertos o de la colocación en mercado primario de cuotas de fondos cerrados, vencimientos de valores, venta de valores y cualquier otra operación realizada con los recursos del fondo de inversión.
- b) Asegurarse de que los valores adquiridos en mercado primario o secundario para el portafolio de inversión de los fondos de inversión administrados, así como el resto de las inversiones que conformen el portafolio de inversiones sean registradas a nombre del fondo de inversión al que pertenezcan.
- c) Contabilizar las operaciones de los fondos de inversión en forma separada entre sí y de las operaciones de la sociedad administradora, conforme a lo establecido por el Manual de Contabilidad y Plan de Rubros depositado en la Superintendencia.
- d) Verificar que el nombre del fondo de inversión deberá tener relación con los objetivos de inversión y con su política de inversión.
- e) Comunicar a la Superintendencia al día hábil siguiente a su ocurrencia, los casos en que sus ejecutivos y empleados presenten cualquier tipo de vinculación conforme a lo establecido en el artículo 213 (*Personas vinculadas*) del Reglamento, con otras personas físicas o jurídicas y que puedan generar conflictos de interés.
- f) Exigir a la empresa de auditoría externa que lleve a cabo las labores de auditoría financiera anual sobre los estados financieros de la sociedad administradora y de sus fondos de inversión, dando cumplimiento a las instrucciones que para tal efecto establezca la Superintendencia.
- g) Cobrar y registrar contablemente de acuerdo al método del principio devengado, cumpliendo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), en forma oportuna, los vencimientos de capital, dividendos, intereses y cualquier otro rendimiento de los valores e inversiones del portafolio del fondo de inversión, cuando corresponda.
- h) Realizar en forma obligatoria todas las transacciones con valores de oferta pública por cuenta de los fondos, a través de Bolsas de Valores y otros mecanismos centralizados de negociación autorizados por la Superintendencia.
- i) Presentar a la Superintendencia, las modificaciones que se introduzcan en el indicador comparativo de rendimiento del fondo (benchmark), para que dicha autoridad emita su autorización previa, con conocimiento de las implicaciones que esto conlleva. La sociedad administradora deberá sustentar y justificar técnicamente su solicitud.
- l) Verificar que en la etapa operativa de cada fondo la sociedad administradora y sus personas vinculadas no excedan el porcentaje de participación establecido en la presente Norma, ya sea directa o indirectamente, de los fondos abiertos que se encuentran bajo su administración.



n) Proporcionar a los aportantes cualquier tipo de información de carácter público relativa al fondo de inversión o a la propia sociedad administradora, que les permitan tomar decisiones de inversión en cuotas de los fondos de inversión administrados.

o) Asegurarse de que los promotores de fondos de inversión efectúen una adecuada evaluación de la experiencia y conocimientos del cliente en relación con las operaciones y servicios que el cliente solicite o que los promotores de fondos de inversión ofrezcan al cliente y velar por que los promotores de fondos de inversión actualicen por lo menos una (1) vez al año los perfiles de los inversionistas con su correspondiente clasificación en razón de su comprensión y tolerancia de riesgos.

p) 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 de cada fondo administrado:

- i. La composición del portafolio de inversión, clasificando mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones.
- ii. La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda que componen el portafolio de inversión.
- iii. El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas. En adición, un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la cuota.
- iv. La tasa de rendimiento de los fondos determinada en base a la tasa de interés nominal, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, conforme a las disposiciones mínimas establecidas.
- v. 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.
- vi. Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras, detallando además su base y metodología de cálculo, pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan.

q) Publicar 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 de cada fondo administrado:

- i. Para el caso del fondo de inversión cerrado inmobiliario se deberá incluir una fotografía de los inmuebles, una descripción del mismo, el cual deberá incluir como mínimo: nivel de ocupación, ubicación, descripción del proyecto, nivel de avance en construcción y ventas, entre otros, según corresponda. Estas informaciones deberán actualizarse trimestralmente.
- ii. La comparación actualizada del benchmark conforme a los términos y periodicidad definidos en el reglamento interno del fondo.

r) 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 copia de todo material publicitario que se utilice respecto del fondo, a más tardar, el segundo día hábil siguiente de su difusión.

t) Remitir a la Superintendencia y publicar en su página web la memoria anual del fondo, según las disposiciones mínimas establecidas en la Norma, dentro del plazo requerido mediante norma de carácter general para la remisión de la información anual para los fondos de inversión. La memoria anual podrá ser remitida mediante respaldo digital a la Superintendencia y al aportante previo aprobación de este último a través del contrato de suscripción de cuotas, para el caso de los fondos abiertos y por los medios establecidos por la sociedad administradora a través del reglamento interno para los fondos cerrados.

La información a ser publicada diariamente en sus instalaciones y página web, no deberá tener una antigüedad mayor a los dos (2) días calendario posteriores a su obtención.

5.3. Actividades no permitidas a las sociedades administradoras.

Excel no podrá 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.



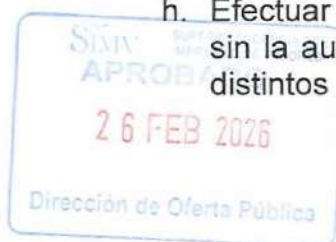
La sociedad administradora y las personas vinculadas a éstas no podrán adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, de manera directa o indirecta, los bienes, derechos u otros activos de los fondos que administren.

En adición a lo establecido anteriormente, la Norma R-CNMV-2017-35-MV, en su Artículo 74 establece que las sociedades administradoras en el marco de la administración de fondos, no podrán en ningún caso:

- a. Estructurar y administrar fondos de inversión que no sean de oferta pública.
- b. Llevar a cabo prácticas inequitativas o discriminatorias con los aportantes o con los fondos de inversión administrados. Los fondos cerrados pueden emitir cuotas en diferentes tramos dentro de una emisión única de un programa de emisiones hasta agotar el monto aprobado del mismo, siempre que la emisión única represente los mismos derechos, obligaciones, beneficios y costos para todos los aportantes que hubiesen comprado cuotas de un mismo programa.
- c. Apartarse o incumplir lo establecido por la Ley, su Reglamento, y demás normativas aplicables, así como por el reglamento interno y el prospecto de emisión del fondo de inversión administrado, sobre todo en lo relativo a sus políticas de inversión y demás disposiciones aplicables.
- d. Invertir por cuenta de los fondos de inversión administrados en acciones propias.

Invertir por cuenta de los fondos administrados en valores cuyo pago de intereses o amortización se encuentre atrasado, salvo que, en el caso de fondos cerrados, el objetivo de inversión del fondo o las políticas de inversión lo permita.

- e. Cobrar al fondo de inversión o a sus aportantes, comisiones o gastos que no se encuentren expresamente previstos por su reglamento interno.
- f. Realizar operaciones que tengan por objeto manipular o fijar precios, cotizaciones y valores de cuotas que no reflejen la realidad del mercado en ese momento.
- g. Realizar aperturas o cierres de cuentas de participación en un fondo abierto, sin la autorización por escrito de los titulares de dichas cuentas salvo los casos considerados en la Norma y el reglamento interno del fondo correspondiente. Se exceptúan de esta prohibición los casos en que la sociedad administradora deba proceder con el cierre de una cuenta de participación motivada por aspectos relacionados a la prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, a requerimiento del Comité de Cumplimiento.
- h. Efectuar abonos y cargos en las cuentas de participación de los fondos abiertos sin la autorización por escrito de los titulares de dichas cuentas, por conceptos distintos a operaciones de suscripción y rescate de cuotas, y otros habituales



dentro de la administración del fondo, con excepción de la corrección de errores que no sean producto de negligencia en la administración. En el caso de corrección de errores, se deberá informar al aportante y a la Superintendencia como máximo al siguiente día hábil de ocurrido el hecho, con el debido justificativo y el respaldo correspondiente.

- i. Invertir los recursos de un fondo para adquirir cuotas de otro fondo que también administre la sociedad administradora.

La Superintendencia podrá establecer mediante norma de carácter general, prohibiciones adicionales o complementarias a las previstas anteriormente, en procura de la mayor seguridad y transparencia en la administración de los fondos de inversión.

Igualmente, de conformidad con el Art. 75 de la Norma, la sociedad administradora, miembros del consejo de administración y del Comité de Inversión y, en general, todos sus ejecutivos y empleados, se encuentran prohibidos de:

a) Adquirir, arrendar, usufructuar, utilizar o explotar, en forma directa o indirecta, los valores o bienes propiedad de los fondos de inversión que administren, ni enajenar o arrendar de los suyos a éstos.

b) Dar préstamos de dinero a los fondos de inversión administrados y viceversa.

c) Pagar rendimientos, capital o gastos del fondo con cargo a los recursos de la sociedad administradora, salvo los casos en que la misma cubra los gastos iniciales del fondo con la obligación de reembolso con cargo al fondo, conforme se establezca en el reglamento interno correspondiente. La sociedad administradora únicamente podrá asumir gastos del fondo, mediante una solicitud de autorización debidamente justificada ante la Superintendencia para cada gasto a ser asumido.

d) Efectuar cobros, directa o indirectamente al fondo o a los aportantes por cualquier servicio prestado no autorizado.

e) En relación a las Inhabilidades., ser gerente general, asesor, administrador, miembro del consejo de administración, miembro del comité de inversión, ejecutivo de control interno u otro ejecutivo que participe en la gestión de otra sociedad administradora.

f) Recibir depósito de dinero en efectivo ya que las sociedades administradoras deberán realizar las operaciones de ingreso y egreso de dinero solo por concepto de suscripción de sus cuotas por parte de los aportantes, a través de las cuentas bancarias que a título de cada fondo abierto y para tales fines sean abiertas en una institución regida por la Ley Monetaria y Financiera, documentándose cada abono de fondos con el comprobante bancario, físico o electrónico, correspondiente. En las referidas cuentas del fondo de que se trate, deberá depositarse la totalidad de los aportes, el producto de sus inversiones y todos los demás ingresos percibidos a nombre del fondo. Los comprobantes citados en

APROBADO
26 FEB 2026

este artículo deben permitir identificar a los aportantes, las cuentas bancarias y el fondo de que se trata.

g) Participar en la administración, asesoramiento, dirección o cualquier otra función que no sea la de accionista en aquellas sociedades en que un fondo tenga inversiones. Para los fines de esta Norma, la participación de la sociedad administradora como accionista no deberá exceder en ningún momento el límite de cinco por ciento (5%) del patrimonio de la sociedad en la que el fondo de que se trate tenga inversiones, sin perjuicio de las limitaciones de inversión dispuestos en la presente Norma. Queda exceptuada de esta prohibición, la participación de la sociedad administradora en la designación de los miembros del consejo de administración y miembros de comités especiales en las sociedades en la que ha invertido los recursos del fondo cerrado bajo su administración.

h) Utilizar información privilegiada para beneficio propio o de terceros, en detrimento o a favor del fondo de inversión.

6. COMITÉ DE INVERSIONES

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

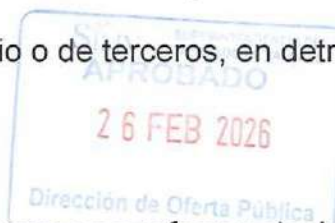
La participación de los miembros del Comité de Inversiones no podrá ser delegada porque la responsabilidad por participación y las decisiones adoptadas son de carácter personal.

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, la Normativa de Fondos de Inversión y sus sociedades administradoras, 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.

De conformidad con la Norma, toda sociedad administradora debe contar con un comité de inversiones, que será el responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del fondo, que serán ejecutados por el Administrador del fondo de inversión. Este comité de inversiones 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.

El Comité de Inversiones deberá contener al menos un miembro con experiencia verificable en las áreas relacionadas a los activos en los cuales el fondo desee invertir.

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 ésta 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.

Además de las establecidas en el artículo 406 (Funciones del comité de inversiones) del Reglamento, son atribuciones o funciones del comité de inversiones las siguientes:

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, las reuniones del comité de inversiones podrán llevarse a cabo de forma presencial o través de medios tecnológicos, tales como video-llamadas 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.

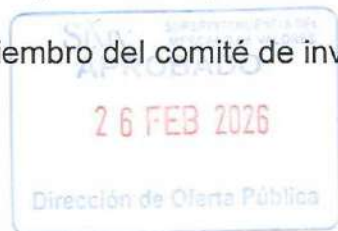
Los miembros del comité de inversiones deberán abstenerse de participar en la decisión de una inversión o de establecer límites de inversión en situaciones en las que puedan existir conflictos de intereses.

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.

6.5. Prohibiciones a los miembros del Comité de Inversiones.

Los miembros del comité de inversiones de una sociedad administradora, 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 Lluberes
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, S. A. Número de registro (RMV): CVDCV-001 RNC: 1-30-03478-8 Dirección: Av. Gustavo Mejía Ricart No. 54, piso 18, Naco, Sto. Dgo., Rep. Dom. Teléfono: (809)-227-0100

APROBADO

26 FEB 2026

Director de Gestión Administrativa

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 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.jpdr.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: Marisol González, Socia. 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: Av. Tiradentes No. 32, Piso 24, Esq. Av. Gustavo Mejía Ricart y calle Fantino Falco, Ensanche Naco, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809)262-4000 www.excel.com.do Contacto: Antonio Jorge (sjorge@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.

SIAM
SUPERINTENDENCIA DEL
MERCADO DE VALORES

26 FEB 2026

Dirección de Oferta Pública



8. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.

8.1 Publicaciones Diarias.

Conforme la sección 3.11 del presente Reglamento y la normativa vigente, Excel deberá tener disponible en sus oficinas y página web, o publicar a través de cualquier otro medio tecnológico al que tenga acceso el público en general, la siguiente información diaria relativa al Fondo:

- i. La composición del portafolio de inversión, clasificando mínimamente según el tipo de instrumento y el sector económico de las inversiones.
- ii. La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda que componen el portafolio de inversión.
- iii. El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior, conforme a las disposiciones mínimas establecidas. En adición, un gráfico sobre la evolución histórica del valor de la cuota.
- iv. La tasa de rendimiento de los fondos determinada en base a la tasa de interés nominal, obtenida en términos anuales en los últimos treinta (30) días, los últimos noventa (90) días, los últimos ciento ochenta (180) días y los últimos trescientos sesenta y cinco (365) días, conforme a las disposiciones establecidas.
- v. 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.
- vi. Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras, detallando además su base y metodología de cálculo; pudiendo para tal efecto incluir los ejemplos que correspondan.

8.2 Política y Procedimiento para la selección y renovación de los Auditores Externos.

Con el fin de fortalecer el gobierno corporativo del Fondo y mitigar el conflicto de interés y la potestad de Excel para contratar o renovar el proveedor o los proveedores de servicios de auditoría externa que considere conveniente, se establece el siguiente procedimiento para la selección de dichos proveedores:

- El Administrador del Fondo analizará diferentes alternativas y propondrá al Comité de Inversiones varias firmas;
- El Comité de Inversiones, cumpliendo con el quórum y la mayoría especial establecido en su Reglamento, seleccionará las firmas de auditoría externa que considere conveniente y elaborará una única propuesta para someter a aprobación de los Aportantes del Fondo. Dicha propuesta puede incluir dos (2) o más proveedores, mas no constituirá una consulta entre alternativas mutuamente excluyentes;
- La propuesta será sometida a la aprobación final por el Consejo de Administración;
- En caso de ser rechazada la propuesta inicial, el proveedor o proveedores que estén prestando los servicios continuarán de forma temporal. Excel citará en un

término no superior a treinta (30) días calendario a una Asamblea General de Aportantes. El Comité de Inversiones presentará una propuesta en dicha Asamblea, la cual podrá ser aceptada o rechazada por ésta;

- Cualquier Aportante o grupo de Aportantes podrá proponer un proveedor o varios proveedores de servicios de auditoría para ser considerados por la Asamblea, la cual podrá elegir al proveedor que considere más idóneo;
- Si dicha Asamblea de Aportantes no llegare a realizarse por falta de quórum, Excel citará en un término no superior a quince (15) días calendario a una segunda Asamblea de Aportantes. Dicha Asamblea podrá deliberar con cualquier número plural de Aportantes.
- En caso de no llegarse a una decisión en dicha Asamblea General de Aportantes, será el Comité de Inversiones el encargado de elegir entre todas las propuestas presentadas aquella que a su juicio sea más conveniente para el Fondo. Dicha decisión deberá contar con el quórum y la mayoría establecidos en el Reglamento del Comité de Inversiones;
- La propuesta seleccionada en virtud del procedimiento descrito estará vigente por tres (3) años. Excel tendrá un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de terminación de la vigencia para realizar nuevamente el proceso de selección del auditor externo.

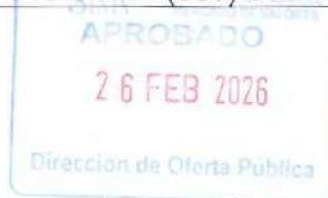
La firma KPMG Dominicana, S. A. (KPMG) ha sido designada como auditor externo del presente Fondo por Excel. Para designaciones posteriores, la Asamblea General de Aportantes correspondiente decidirá la ratificación o la sustitución de este cargo, conforme al procedimiento detallado anteriormente. KPMG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

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

9. COMISIONES Y GASTOS DEL FONDO.

9.1 Comisión de Administración.

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



La Sociedad Administradora realizará el cobro de la comisión de administración a partir del inicio de la etapa operativa del Fondo, de conformidad con el Art. 93 de la Norma R-CNMVCNMV-2017-35-MV.

Dicha remuneración se devengará diariamente, incluyendo sábados, domingos y días feriados y será pagadera mensualmente, dentro del límite máximo establecido en el Prospecto de Emisión y el presente Reglamento Interno y, no puede variarse en plazos inferiores a un mes. El porcentaje de comisión inicial ascenderá a un 2.00 % anual sobre el patrimonio neto del Fondo, y los sucesivos incrementos dentro del rango establecido en el presente Reglamento Interno, serán publicados como Hecho Relevante con veinte (20) 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 cierre del patrimonio neto 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	Patrimonio neto 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**.

Cualquier incremento en la comisión por encima del rango establecido en el presente Reglamento Interno, implicarán la previa aprobación de la Asamblea General de Aportantes, y la posterior modificación del presente Reglamento, según las formalidades establecidas para tal efecto por la normativa vigente.

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).

9.2 Gastos de Incorporación, registro y colocación del Fondo.

Descripción del Gasto	Institución receptora	Porcentaje sobre el Patrimonio del Fondo
Gastos legales y de incorporación	Abogados Asesores	0.0200%

26 FEB 2026

Depósito del expediente ante la Superintendencia del Mercado de Valores (Costo fijo RD\$20,000.00)*	SMV	0.0009%
Inscripción del Programa de Emisiones	SMV	0.0080%
Costo de Inscripción BVRD emisor (Costo fijo RD\$25,000.00)*	BVRD	0.0011%
Costo de Inscripción BVRD emisión	BVRD	0.0400%
Registro Emisor CEVALDOM (costo fijo RD\$100,000.00)*	CEVALDOM	0.0044%
Registro Emisión CEVALDOM (Costo fijo RD\$25,000.00)*	CEVALDOM	0.0011%
Comisión por Colocación de Cuotas	EXCEL Puesto de Bolsa	0.7450%
Publicidad, Mercadeo, impresiones, otros	A Determinar	0.0200%
TOTAL GASTOS DE INCORPORACIÓN		0.8505%

Estos gastos serán asumidos sólo una vez por los montos arriba detallados, y podrán ser cubiertos por Excel inicialmente y reembolsados por el Fondo en un período no mayor de tres (3) meses a partir del momento que tenga disponibilidad. Dichos gastos tendrán un tratamiento especial en la contabilidad del Fondo, ya que serán prorrateados durante toda la vigencia del fondo, siendo amortizados diariamente desde su ocurrencia hasta el vencimiento del plazo del Fondo el 2 de marzo del año 2028, en virtud de la extensión del plazo de vigencia por dos (2) años adicionales, aprobada en la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria celebrada el 19 de febrero del 2026

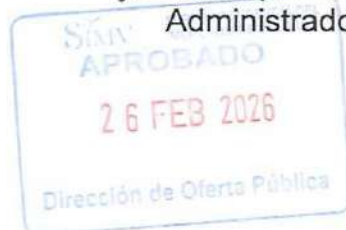
9.3 Gastos de Recurrentes de Operación.

Excel podrá celebrar los contratos de servicios necesarios para la ejecución de su estrategia. 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.

Excel podrá cargar al Fondo los siguientes gastos directamente relacionados con su funcionamiento:

- Los servicios del Depósito Centralizado de Valores según las tarifas establecidas por esta entidad;
- Los cargos por servicio del custodio de los títulos físicos que amparan la propiedad de los bienes inmuebles del Fondo;
- 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 Prospecto de Emisión y el presente Reglamento Interno;
- d. Los servicios de BVRD según sus tarifas establecidas, como mecanismo de negociación de las cuotas;
 - e. Gastos legales correspondientes al Fondo que incluyen gastos mantenimiento de inscripción en el Registro.
 - f. Los gastos de organización, convocatoria y celebración de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Aportantes;
 - g. Los honorarios del Representante de la Masa de Aportantes;
 - h. Los gastos de auditorías externas del Fondo según la facturación de la firma elegida por la Asamblea General de Aportantes;
 - i. 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;
 - j. Los servicios de calificación de riesgo del Fondo según la cotización que realice la empresa calificador de riesgo elegida;
 - k. Los honorarios por las tasaciones de los inmuebles del Fondo en la periodicidad definida por el Comité de Inversiones;
 - l. Las pólizas de seguro para los inmuebles en los que invertirá el Fondo;
 - m. Los gastos operativos propios de la administración de inmuebles con fines de mantener los mismos en óptimas condiciones, incluyendo supervisiones técnicas a los inmuebles;
 - n. Las reparaciones a los inmuebles del Fondo;
 - o. Los honorarios y gastos legales en que se incurra para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan, en caso de ser necesarios;
 - p. 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;
 - q. Los gastos de interés por los financiamientos bancarios incurridos dentro de la política de endeudamiento;
 - r. Todo tipo de impuestos, aranceles, o gravámenes requerido por las autoridades tributarias, si los hubiera;
 - s. 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.
 - t. Gastos de publicidad e impresiones de la documentación.
 - u. Honorarios de los miembros del Comité de Inversiones.
 - v. Gasto por custodia de las cuotas en circulación del Fondo.
 - w. Cualquier otro gasto que esté relacionado con la correcta gestión del Fondo con previa aprobación de la Asamblea General de Aportantes.
 - x. 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.
 - y. Tarifa por supervisión a las negociaciones y operaciones a favor de la Sociedad Administradora de Mecanismos Centralizados de Negociación.



- z. Tarifa por supervisión a la custodia de los valores custodiados que conforman el patrimonio del Fondo, pagadero al Depósito Centralizado de Valores (CEVALDOM).
- aa. Tarifa por mantenimiento y supervisión del Fondo a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores.
- bb. Cualquier otro gasto que esté relacionado con la correcta gestión del Fondo con previa aprobación de la Asamblea General de Aportantes y de la Superintendencia del Mercado de Valores.

9.3.1 Estimación de los gastos recurrentes del Fondo.

Durante la vigencia del Programa de Emisiones por USD50MM, se estiman los siguientes gastos durante la vida del Fondo:

Descripción del Gasto	Receptor	Porcentaje anual máximo sobre el Patrimonio del Fondo	Periodicidad de pago
Mantenimiento de la Emisión	BVRD	0.0360%	Mensual
Mantenimiento de la Emisión (Costo fijo RD\$ 5,000.00 mensual)*	CEVALDOM	0.0027%	Mensual
Servicios por custodia de títulos físicos	JCP, SAS	0.0144%	Mensual
Seguros sobre inmuebles	A determinarse	0.2000%	Anual
Gastos Operativos de los inmuebles (1)	A determinarse	2.0000%	Mensual
Gastos por reparaciones a los inmuebles	A determinarse	0.2500%	A requerimiento
Supervisión Técnica	A determinarse	0.2500%	A requerimiento
Comisión por pago de dividendos/rendimientos y liquidación	CEVALDOM	0.050%	Trimestral
Custodia títulos del portafolio financiero	CEVALDOM	0.0061%	Mensual
Calificación de Riesgo	Feller Rate	0.0400%	Anual
Gastos de Asamblea	A determinarse	0.0300%	Mensual
Honorarios Representante de la Masa de Aportantes	A determinarse	0.0200%	Mensual

APROBADO

26 FEB 2026

Dirección de Oferta Pública

Honorarios Miembros Comité de Inversiones	A determinarse	0.0003%	Trimestral
Tasaciones a los inmuebles (2)	A determinarse	0.0500%	Anual
Auditorías a los Estados Financieros	A determinarse	0.0500%	Anual
Estudios de Mercado	A determinarse	0.0050%	A requerimiento
Comisión por custodia de las cuotas de participación del Fondo	Excel Puesto de Bolsa, S.A.	0.0070%	Mensual
Publicaciones y Mercadeo	A determinarse	0.0200%	Anual
Gastos legales	LMV-GS Despacho Legal	0.0360%	Mensual
Comisiones Bancarias	A determinarse	0.003%	Mensual
Impresiones	A determinarse	0.0108%	Mensual
Liquidación del Fondo	A determinarse	0.0006	A requerimiento

Nota 1: Este monto representa un estimado del monto que pudiera representar el gasto de la administración persé de los inmuebles que conforman el patrimonio del fondo, monto que pudiera variar significativamente y 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 m) y n) del listado precedente de la sección 9.3.

Nota 2: la adquisición o venta de los inmuebles requieren, según las disposiciones de la normativa vigente, la realización de dos tasaciones. Los honorarios por estos servicios serán cargados al precio de compra o venta del inmueble según sea el caso.

De conformidad con el Reglamento de Tarifas por Concepto de Regulación y por los Servicios de la Superintendencia del Mercado de Valores (R-CNMV-2018-10-MV), se incluyen los siguientes gastos recurrentes:

Descripción del Gasto	Receptor	Tarifa	Frecuencia de pago
Tarifa por mantenimiento y supervisión del Fondo	SIMV	Activos administrados x 0.03%	Trimestral
Tarifa por supervisión en las negociaciones	SIMV	DOP11.20 x monto de transacción de renta fija DOP5.60 x monto de transacción de renta variable	Cuando ocurra
Tarifa por supervisión a las negociaciones y operaciones en el sistema de registro OTC	SIMV	DOP22.20 x monto de transacción de renta fija	Cuando ocurra

APROBADO

26 FEB 2026

Tarifa por supervisión a la custodia de las inversiones del Fondo	SIMV	DOP11.20 por cada DOP1 millón custodiado	Mensual
---	------	--	---------

Las tarifas pagaderas a la Superintendencia del Mercado de Valores podrán estar sujetas a modificaciones conforme a la facultad de la SIMV y el Reglamento de tarifas (R-CNMV-2018-10-MV), así como lo previsto en la circular emitida por dicha superintendencia No. 08/2021 sobre la indexación de las tarifas contempladas en dicho Reglamento R-CNMV-2018-10-MV.

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

Los gastos listados en el cuadro precedente no representan montos exactos a incurrir periódicamente por cuenta del Fondo, sino, un estimado del porcentaje máximo anual de cada rubro sobre el patrimonio neto del Fondo. Los montos reales a devengar dependerán de variables del mercado y de la gestión de Excel, pero en ningún momento podrán exceder los 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 veinte (20) 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, conforme lo requiera la sociedad administradora 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 de la República Dominicana (www.siv.gov.do), en la página de internet de la Sociedad Administradora (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.

En adición a los gastos por las dos tasaciones necesarias para la adquisición de un inmueble, 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.

Por otro lado, en caso de que el Fondo adquiriera un inmueble, fuera del plazo de exención al impuesto a la transferencia inmobiliaria, según se establece en el capítulo 4 de este Reglamento sobre el Régimen Tributario aplicable al Fondo, 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.

9.4 Gastos a ser asumidos por los aportantes.

Durante la vigencia del Fondo, podrán existir comisiones por custodia y/o administración 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\$5,000.00;
- b) Transferencia de valores entre cuentas de un mismo titular: RD\$300.00;
- c) Tarifa por mantenimiento y supervisión de las cuotas custodiadas: RD\$11.20 mensual por cada RD\$ millón custodiado. Esta tarifa corresponde a la SIMV que es descontada por CEVALDOM al momento del pago de dividendos.
- d) Emisión de Certificado con Reserva de Prioridad: RD\$600.00; y,
- e) 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.

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.





10. LIQUIDACIÓN, FUSIÓN Y TRANSFERENCIA DEL FONDO.

10.1 Liquidación del Fondo.

La liquidación del Fondo procederá en la fecha de su vencimiento, o bien de manera anticipada.

El vencimiento del Fondo, establecido en el presente Reglamento Interno y en el Prospecto de Emisión, fue originalmente diez (10) años contados a partir de la fecha de la primera emisión del Programa de Emisiones, fecha publicada en su respectivo Aviso de Colocación Primaria. No obstante, en virtud de la decisión de la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria de fecha 19 de febrero de 2026, se aprobó la extensión del plazo de vigencia del Fondo por dos (2) años adicionales; es decir, hasta el 2 de marzo de 2028, de forma que el fondo se encuentre vigente para su fusión con el Fondo Inmobiliario Excel V (SIVFIC-094), según fuera aprobada su intención en la asamblea general extraordinaria de aportantes de fecha 16 de septiembre del año 2025.

Si por razones de mercado, no se logra liquidar la totalidad de las inversiones del Fondo en la fecha de su vencimiento o previa a ésta, 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.

10.1.1 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) y c) 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 de liquidación.

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, el Reglamento y la Norma.

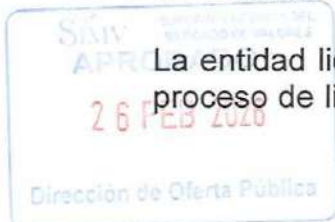
Una vez celebrada la asamblea general de aportantes, la sociedad administradora deberá remitir a la Superintendencia los documentos siguientes:

- a) Acta de la asamblea general de aportantes donde se acuerde la liquidación o la continuidad del Fondo.
- 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.

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.

10.1.2 Proceso de liquidación del Fondo.

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.

En el caso de los fondos cerrados, la entidad liquidadora deberá convocar la asamblea general de aportantes extraordinaria para la aprobación de los estados financieros finales del fondo cerrado y la propuesta de distribución del patrimonio neto.

10.1.3 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

APROBADO

26 FEB 2026

Dirección de Oferta Pública

, 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 y el Prospecto de Emisión del Fondo.

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 el artículo 204 de la Norma que regula los Fondos de Inversión, descritas anteriormente en el acápite 10.1.1 del presente Reglamento.

10.2 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 el CNMV.

10.3 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 o el CNMV tal efecto. Dicha transferencia se efectuará en caso de liquidación de la Administración.

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

Dicha transferencia se efectuará en caso de liquidación de la Administración, de conformidad al Art. 175 de la Norma que regula los Fondos de Inversión, 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.

10.4 Nueva Emisión de Cuotas del Fondo.

El Fondo podrá realizar aumentos de capital mediante la emisión de nuevas cuotas de participación, previa autorización de la Asamblea de Aportantes y la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que la normativa vigente así lo permita y deberá llevarse a cabo de conformidad a lo establecido reglamentariamente.





11. CONSULTAS, RECLAMOS Y SOLUCION DE CONFLICTOS.

11.1 Procedimientos para reclamos y consultas.

La Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, en su Capítulo VII, establece el Derecho a Reclamación de los aportantes en forma individual o colectiva, y les da el derecho a 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 o ante la Superintendencia 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 en el plazo de veinte (20) días calendario posteriores a la comunicación, siempre 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. La Superintendencia del Mercado de Valores deberá registrar los reclamos recibidos.

Mediación: La Superintendencia del Mercado de Valores podrá adoptar todas las medidas que considere convenientes para solucionar el reclamo, incluyendo la mediación entre las partes, en un plazo de veinte (20) días calendario posteriores a la presentación del reclamo, sujetándose a un procedimiento flexible y no estrictamente rígido. Luego de solucionar el reclamo, asentará constancia escrita de este hecho. No procede la mediación cuando existan razones de interés público, debiendo la Superintendencia informar esta circunstancia a las partes. En caso de avenimiento parcial, el procedimiento continuará únicamente sobre los puntos no resueltos.

Admisibilidad: En caso de no lograr avenimiento entre las partes, la Superintendencia, en un plazo máximo de los diez (10) días calendarios siguientes al plazo para la presentación de la reclamación, se pronunciará sobre:

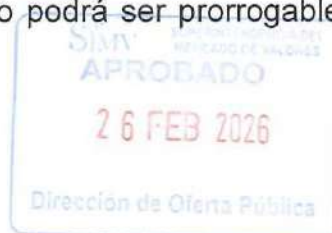
- a) El rechazo de la reclamación cuando sea manifiestamente infundada o se hubiera presentado a la sociedad administradora fuera del plazo establecido para tal efecto, o se la hubiera presentado de manera directa a la Superintendencia.
- b) La formulación de cargos por incumplimientos contra la sociedad administradora.

Comunicación del reclamo: En caso de no lograr avenimiento entre las partes, la Superintendencia del Mercado de Valores se pronunciará, en un plazo máximo de quince (15) días calendario posteriores al plazo para la presentación de la reclamación, de la siguiente manera:

- a) El rechazo de la reclamación cuando sea manifiestamente infundada o se hubiera presentado a Excel fuera del plazo establecido para tal efecto o de manera directa a la Superintendencia.
- b) La formulación de cargos por incumplimiento contra Excel.

La Superintendencia del Mercado de Valores comunicará la reclamación y los cargos imputados a Excel, a fin de que ésta presente sus justificativos y descargos que acompañen la prueba correspondiente dentro del plazo máximo de quince (15) días calendario siguientes a su notificación. En caso de que Excel no responda en este plazo, se darán por admitidos los cargos y probado el reclamo.

La Superintendencia del Mercado de Valores podrá requerir información adicional para resolver la reclamación a las partes o a cualquier tercero, persona física y/o jurídica, acerca de hechos que contribuyan a resolver una reclamación presentada, la cual deberá ser presentada en un plazo máximo de quince (15) días calendario siguientes al requerimiento. Este plazo podrá ser prorrogable tres (3) días calendario atendiendo a causas justificadas.



Una vez contestada la reclamación por Excel, la Superintendencia del Mercado de Valores podrá disponer la apertura de un término para aportar pruebas que no excederá de diez (10) días calendario. La carga de la prueba corresponderá a Excel.

En cuanto a los alegatos, la Superintendencia del Mercado de Valores, producida la prueba o vencido el plazo para su producción, decretará la clausura del periodo probatorio y pondrá las actuaciones a disposición de las partes para que tomen vista del expediente y aleguen sobre lo actuado, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a su notificación.

La resolución de la reclamación por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores declarándola fundada o infundada será:

- a) Dentro de los (8) días calendario o siguientes a la contestación de la reclamación por Excel o de vencido el plazo establecido al efecto, cuando no se hubiera abierto un periodo de prueba; o
- b) Dentro de los diez (10) días calendario siguientes al vencimiento del periodo de prueba.

Las reclamaciones colectivas serán resueltas en una misma resolución, disponiéndose la acumulación de las reclamaciones presentadas.

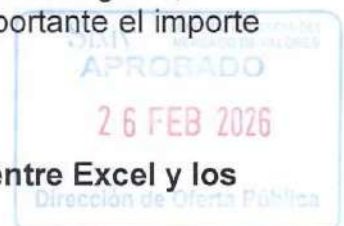
En la misma resolución que declare fundada la reclamación, la Superintendencia del Mercado de Valores:

- a) Ordenará el cumplimiento de las normas legales y contractuales infringidas;
- b) Dispondrá, de ser el caso, que Excel cumpla con restituir al aportante el importe correspondiente considerando los intereses generados; e,
- c) Impondrá al responsable la sanción que corresponda.

11.2 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 regirá, de manera supletoria por las disposiciones del Código Civil, Pero toda cláusula o estipulación en perjuicio del consumidor o usuario se considerará inexistente.

