Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Entradas
16/02/2016 10:48 AM s.martinez
45156

REGLAMENTO INTERNO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

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 Fondos), registrado ante la Superintendencia de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores y Productos (RMVP) No. SIVFIC-008, según la Primera Resolución de fecha 24 de abril del año 2015. Los recursos de este Fondo serán invertidos en inmuebles para la generación de ingresos recurrentes a través de su arrendamiento o para la generación de plusvalías.

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 Fondos	**EXCEL Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.** Registro del Mercado de Valores y Productos (RMVP): SVAF-001 RNC: 1-30-08800-4 | Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Sto. Dgo., Rep. Dom. | Teléfono: (809)-262-4000
Depósito Centralizado de Valores y Agente de pago:	CEVALDOM	**Depósito Centralizado de Valores, S. A.** Número de registro (RMVP): 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
Custodio de títulos físicos de los inmuebles:	J C P	**JIMÉNEZ CRUZ PEÑA, S. A. S.** RNC: 1-24-03218-2 | Dirección: Av. Winston Churchill 1099, Torre Citi, piso 14. Santo Domingo, D.N., Rep. Dom. | Teléfono: (809) 548-2725 Fax: (809) 955-2728
Auditores Externos:	KPMG	**KPMG Dominicana, S. A.** Número de Registro (RMVP): 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:	Melania Josellin Cruz, Ejecutivo Control Interno Liliana Patricia Amézquita, Administrador del Fondo Banahí Tavárez Olmos, Vicepresidente-Tesorero	**Representante Legal de la Empresa:**	Efialto José Castillo Pou, Presidente

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

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 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 y Productos de la Superintendencia, lo cual no implica que la Superintendencia recomiende la suscripción de sus cuotas u opine favorablemente sobre la rentabilidad o calidad de las inversiones del fondo de inversión.

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 importa su plena aceptación y sometimiento a este reglamento interno y demás reglas que regulen su funcionamiento.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
El Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

Fecha de culminación de la elaboración del Reglamento Interno: 15 de febrero de 2016

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Salidas
22/02/2016 4:44 PM g.escotto
34592

Contenido

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO
19 FEB 2016
La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS 4
2. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO 8
2.1 Datos generales del Fondo 8
2.2 Tipo y Objetivo del Fondo 8
2.3 Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo 9
2.4 Política de Inversión 10
2.5 Niveles de riesgos a ser asumidos 19
2.6 Indicador Comparativo de Rendimiento (Benchmark) 22
2.7 Valoración de las inversiones del Fondo 23
2.8 Política de Endeudamiento 26
2.9 Procedimiento para el registro de los aportantes 27
3. NORMAS GENERALES DEL FONDO 27
3.1 Procedimiento de colocación de las cuotas del Fondo 27
3.1.1 Colocación Primaria 28
3.1.2 Colocación en el Mercado Secundario 30
3.2 Asamblea de Aportantes 31
3.2.1 Tipos de Asambleas y atribuciones 31
3.2.2 Convocatoria y quórum de la Asamblea General de Aportantes 31
3.2.3 Metodología de Votación 32
3.2.4 Actas 33
3.3 Representante Común de Aportantes 33
3.4 Operaciones con personas vinculadas a EXCEL Fondos 34
3.5 Modificaciones al Reglamento Interno y al Prospecto de Emisión 35
3.6 Políticas y límites de concentración y participación 35
3.7 Aportantes 35
3.7.1 Derechos de los Aportantes 36
3.7.2 Obligaciones de los Aportantes 36
3.8 Patrimonio neto mínimo para iniciar actividades 36
3.9 Normas sobre distribución de Beneficios del Fondo 37
3.9.1 Determinación de los beneficios a distribuir 37
3.9.2 Fecha de corte para determinar los inversionistas con derecho a recibir los beneficios 38
3.9.3 Fecha y forma de pago de los beneficios 38
3.10 Tasación de los activos 38

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Salidas
22/02/2016 4:44 PM g.escotto
34592

3.11 Lineamientos sobre suministro de información 38
4. RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE AL FONDO 41
5. COMITÉ DE INVERSIONES 42
5.1 Composición del Comité de Inversiones 42
5.2 Aspectos Generales del Comité de Inversiones 43
5.3 Funciones del Comité de Inversiones 43
5.4 Principios a que deben acogerse los Miembros del Comité de Inversiones 44
5.5 Reuniones del Comité 44
5.6 Prohibiciones a los miembros del Comité de Inversiones 45
6. INFORMACIÓN SOBRE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE CUOTAS 45
7. RESPONSABILIDAD DE OTRAS INSTITUCIONES 47
7.1 Del Depósito Centralizados de Valores y Agente de Pago 47
7.2 Del Custodio de Títulos Físicos 48
7.3 Del Agente de Colocación 49
8. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS 49
8.1 Publicaciones Diarias 49
8.2 Auditores Externos 50
8.3 Control Interno 51
9. COMISIONES Y GASTOS DEL FONDO 53
9.1 Comisión de Administración 53
9.2 Gastos de Incorporación, registro y colocación del Fondo 53
9.3 Gastos de Recurrentes de Operación 54
9.3.1 Estimación de los gastos recurrentes del Fondo 55
9.4 Gastos a ser asumidos por los aportantes 57
10. LIQUIDACIÓN, FUSIÓN Y TRANSFERENCIA DEL FONDO 57
10.1 Liquidación del Fondo 57
10.1.1 Causales de liquidación 58
10.1.2 Proceso de liquidación del Fondo 58
10.1.3 Penalidad por liquidación anticipada del Fondo 59
10.2 Fusión del Fondo 59
10.3 Transferencia de la Administración del Fondo 59
11. CONSULTAS, RECLAMOS Y SOLUCION DE CONFLICTOS 59
11.1 Procedimientos para reclamos y consultas 59
11.2 Procedimientos y mecanismos para solución de conflictos entre EXCEL Fondos y los Aportantes 61
12. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE EXCEL FONDOS 62
12.1 Derechos de EXCEL Fondos 62

SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO
19 FEB 2016
La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

12.2 Obligaciones de EXCEL Fondos.....62
12.3 Actividades no permitidas a las sociedades administradoras. 66

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO
19 FEB 2016
La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Salidas
22/02/2016 4:44 PM g.escotto
34592

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS

- **Administración de fondos de inversión:** Actividad realizada por las sociedades administradoras, consistente en la inversión profesional y diversificada de los recursos de terceras personas, denominadas aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley del Mercado de Valores (Ley 19-00).

- **Administrador del Fondo de Inversión:** Ejecutivo de la sociedad administradora, facultado por ésta para ejecutar las actividades de inversión en el marco de lo establecido por la Ley de Mercado de Valores 19-00, por el Reglamento de Aplicación de la Ley de Mercado de Valores aprobado mediante Decreto No. 664-12, la Norma R-CNV-2013-33-M, así como las demás normas aprobadas por el Consejo Nacional de Valores y por la Superintendencia de Valores que le sean aplicables, el Reglamento Interno, el Prospecto de Emisión y demás normativa interna de la sociedad administradora.

- **Anotación en cuenta:** Forma de representación de los valores por medio de sus registros y depósitos ante la entidad encargada del registro contable o una entidad que ofrezca los servicios de depósito centralizado de valores, que tiene por objeto la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre los valores, suponiendo los principios de prioridad, tracto sucesivo, rogación y fe pública registral.

- **Aportante:** Es el inversionista de un fondo de inversión y propietario de las cuotas representativas de sus aportes al mismo.

- **Asamblea General de Aportantes:** Es la asamblea integrada por los Aportantes con el quórum y en las condiciones previstas en el Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo. Los aportantes de los fondos de inversión cerrados se reunirán en la asamblea general de aportantes, por lo menos una vez al año dentro de los primeros cuatro (4) meses de cada gestión anual para aprobar los reportes de la situación financiera del fondo cerrado, cuyas atribuciones y funcionamiento se regirán por las normas de la asamblea general de obligacionistas, en lo aplicable.

- **Aviso de Colocación Primaria:** Mecanismo utilizado para dar a conocer la oferta de valores a disposición del público.

- **Benchmark o indicador comparativo de rendimiento:** Cualquier indicador tomado como referencia para valorar la eficiencia en la gestión de un portafolio de inversión de un fondo de inversión. Estos indicadores deberán tener relación con la política y el portafolio de inversión del respectivo fondo de inversión.

- **Bolsa de Valores:** Las bolsas de valores son instituciones autorreguladoras que tienen por objeto prestar a los puestos de bolsa inscritos en las mismas todos los servicios necesarios para que éstos puedan realizar eficazmente las transacciones con valores de manera continua y ordenada, así como efectuar las demás actividades de intermediación de valores, de acuerdo con la presente ley. Estas entidades deberán contar con la previa aprobación de la Superintendencia de Valores para operar en el mercado de valores.

- **Calificación de riesgo:** Opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo debidamente acreditadas para ello.

- **Calificadoras de Riesgo:** Las calificadoras de riesgo deberán constituirse en compañías por acciones

SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Salidas
22/02/2016 4:44 PM g.escotto
34592

con arreglo a las normas del Código de Comercio. Deberán estar autorizadas por la Superintendencia de Valores para evaluar y calificar el riesgo de los valores objeto de la oferta pública, y estar inscritas en el registro del mercado de valores.

- **Colocación al Mejor Esfuerzo:** Colocación primaria de una emisión contratada por un emisor a un agente de colocación, mediante la suscripción de un contrato por comisión, en el cual el agente de colocación no asume el compromiso de adquirir los valores objeto de la emisión.

- **Colocación Primaria en Firme:** es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a uno o varios agentes de colocación mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de compraventa, que establece el compromiso del agente o de los agentes de suscribir del emisor, al precio de colocación, la totalidad de la emisión en una fecha convenida en el contrato de colocación.

- **Colocación Garantizada:** Colocación primaria de una emisión contratada por un emisor a un agente de colocación, mediante la suscripción de un contrato por comisión, en el cual el agente de colocación asume la obligación de suscribir los valores no colocados al finalizar el período de colocación.

- **Comisión por Administración:** Porcentaje o monto fijo que cobra la Sociedad Administradora de Fondos por el servicio de administrar los fondos de inversión.

- **Comité de inversiones:** Comité encargado de establecer políticas, estrategias y lineamientos de inversión de los recursos de los fondos de inversión administrados.

- **Compra de Cuotas:** Operación mediante la cual se adquieren cuotas de un fondo de inversión cerrado mediante aportes de dinero, en mercado primario o secundario, a través de un intermediario de valores.

- **Contrato de participación o de suscripción de cuotas:** Contrato de adhesión cuyo objeto será la aceptación por parte del aportante de las condiciones establecidas tanto en el reglamento interno como en el prospecto de emisión.

- **Cuota:** Cada una de las partes alícuotas, de igual valor y características, en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión abierto o cerrado, que expresa los aportes realizados por los aportantes y que otorga a éstos últimos, derechos sobre dicho patrimonio.

- **Depósito Centralizado de Valores:** Es la entidad encargada de crear y llevar registro del libro contable de los valores entregados en depósito mediante anotaciones en cuenta. Así mismo, se encarga de liquidar transacciones de compra venta de valores.

- **Fecha de transacción (t):** Fecha en la cual la orden de transacción o de oferta recibida por el intermediario de valores (puesto de bolsa) se ejecuta en el Mecanismo Centralizado de negociación de la Bolsa de Valores.

- **Fondo de Inversión:** Patrimonio autónomo, constituido por la captación de aportes de personas físicas o jurídicas, denominadas aportantes, para su inversión en valores, bienes y demás activos determinados por la legislación del mercado de valores, sus reglamentos, las normas que establezca la Superintendencia de Valores, por cuenta y riesgo de estos aportantes, en valores o bienes inmuebles y cuyos rendimientos se establecen en función de los resultados colectivos.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

- **Fondo de Inversión Cerrado:** es el fondo que 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 una bolsa de valores.

- **Grado de inversión:** Se refiere a aquellas calificaciones otorgadas por una compañía calificadora de riesgo, inscrita en el Mercado de Valores y Productos, sobre los emisores y sus valores que por su estado de solvencia y relación de pago, se considera tiene buena calidad crediticia y adecuada o suficiente capacidad de pago, por lo que son recomendadas para la inversión bajo condiciones normales.

- **Mercado primario:** se entenderá por mercado primario, las operaciones que envuelven la colocación inicial de emisiones de valores, mediante las cuales los emisores obtienen financiamiento para sus actividades.

- **Mercado secundario:** Se entenderá por mercado secundario, las operaciones que envuelven la transferencia de valores que previamente fueron colocados a través del mercado primario, con el objetivo de propiciar liquidez a los tenedores de valores.

- **Oferta pública:** la que se dirige al público en general o a sectores específicos de éste, a través de cualquier medio de comunicación masivo, para que adquieran, enajenen o negocien instrumentos de cualquier naturaleza en el mercado de valores. Las transacciones de valores que no se ajusten a esta definición, tendrán el carácter de privadas y no estarán sujetas a las disposiciones de la Ley.

- **Patrimonio:** Suma de los aportes de los aportantes y el rendimiento de las inversiones realizadas.

- **Patrimonio autónomo:** Es el patrimonio de propósito exclusivo, independiente y separado, tanto jurídica como contablemente del patrimonio de la persona jurídica que lo administra y de cualquier otro patrimonio que esté bajo su administración, así como del patrimonio de quien lo constituye y de cualquier otra persona que pudiera tener interés en la operación para la cual fue creado. La transferencia de los bienes al patrimonio es de carácter irrevocable y los mismos son inembargables. Adicionalmente a lo establecido en esta definición, cada patrimonio autónomo constará de una denominación y características propias, además de cualidades particulares según su aplicación en el ámbito de fondos de inversión, titularización o fideicomisos de oferta pública.

- **Precio de liquidación de activo:** Precio al cual los activos que conforman el portafolio de inversiones del fondo serían liquidados en el mercado secundario.

- **Precio de suscripción o compra de cuotas:** Precio al cual puede comprarse uno o varios valores de una emisión en el mercado primario.

- **Prospecto de emisión:** Es el folleto de carácter público que contiene la declaración de una persona jurídica, de constituirse en un emisor con el objeto de estructurar, generar y colocar emisiones en el Mercado de Valores, hasta por el monto del programa de emisiones; para realizar respectivamente, una o múltiples suscripciones primarias durante el período de vigencia del programa que se enuncia.
- **Superintendencia de Valores:** Es la institución autónoma encargada de promover, regular, y fiscalizar el mercado de valores y velar por la transparencia del mercado de valores.

- **Valor de la cuota:** Valor de las unidades de participación determinado diariamente después del cierre

operativo en función del valor del mercado de los activos y la rentabilidad de los mismos. El valor de cada cuota se calcula al dividir el patrimonio neto del fondo entre el número de cuotas emitidas y pagadas.

- **Venta de cuotas:** Operación mediante la cual el aportante hace liquidas sus cuotas de un fondo cerrado a través del mercado secundario.

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 Fondos, y al de otros fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de fecha 08 de mayo de 2000 (Ley del Mercado de Valores), su Reglamento de Aplicación adoptado mediante el Decreto No. 664-12, de fecha 07 de diciembre de 2012 (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-CNV-2013-33-MV, de fecha 11 de octubre de 2013 (la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión), modificada por la Norma R-CNV-2014-22-MV, de fecha 23 de septiembre de 2014. 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 y Productos a cargo de la Superintendencia de Valores bajo el No. SIVFIC-008, en virtud de la aprobación otorgada por el Consejo Nacional de Valores mediante la Primera Resolución de fecha 24 de abril del año 2015. Las cuotas del mismo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el No.: BV1507-CP0006, de fecha 17 de julio de 2015.

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

La colocación de las cuotas será realizada mediante un programa de emisiones con el siguiente detalle:

Monto Total del Programa de Emisiones:	Hasta Cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD50,000,000.00).
Cantidad de Emisiones del Programa:	Quince (15).
Monto de la Primera Emisión:	Dos millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD2,000,000.00).
Monto de la Segunda y Tercera Emisión:	Tres millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD3,000,000.00) cada una.
Monto de la Cuarta a la Décimo quinta Emisión:	Tres millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD3,500,000.00) cada una.

La vigencia del Programa de Emisiones será de tres (3) años, a partir de la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores. El período de colocación de cada emisión no podrá exceder los quince (15) días hábiles ni puede ser inferior a cinco (5) días hábiles.

SUPERINTENDENCIA DE VALORES
REPÚBLICA DOMINICANA
19 FEB 2016
APROBADO

2.2 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. Igualmente, el Fondo podrá invertir hasta un

máximo del veinte por ciento (20%) de su patrimonio en cuentas bancarias y en instrumentos financieros, tales como valores de renta fija y variable, valores objeto de oferta pública y otros valores o bienes que autorice la Superintendencia, a saber:

a. Valores representativos de deuda del Banco Central de la República Dominicana o el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana;

b. Valores representativos de deuda de organismos multilaterales de los cuales la República Dominicana sea miembro, con calificación de riesgo igual o superior a BBB; o

c. 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.

Descripción del Tipo del Fondo	
Por su naturaleza:	Cerrado: tiene un plazo definido y cuyo número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo. Las cuotas de este fondo no son redimibles directamente por el fondo cerrado y las cuotas serán negociadas en el mercado secundario a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana.
Por el mercado en que invierte:	Local.
Por la especialidad de su cartera:	Inmobiliario.
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 68 de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión. Para estos fines, EXCEL Fondos empleará la tasa de cambio de compra promedio ponderada de las transacciones en el Mercado Spot al día hábil anterior, que publica el Banco Central de la República Dominicana (www.bancentral.gov.do).

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO
19 FEB 2016
La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

2.3 Inversionistas a los cuales se dirige el Fondo

El Fondo se dirige a inversionistas físicos o jurídicos 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 2.7 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 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.

Los inversionistas potenciales son:

a) Entidades de Intermediación Financiera: Bancos Múltiples, Bancos de Ahorro y Crédito, Corporaciones de Ahorro y Crédito, Asociaciones de Ahorros y Préstamos.

b) Otros Inversionistas Institucionales: Compañías de Seguros y Reaseguros, Fondos de Inversión, Fondos de Pensiones, Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP). Cooperativas de Ahorro y Crédito, Intermediarios de Valores y otras entidades no financieras.

c) Público en general. Dado que el monto mínimo de inversión es de USD20,000.00, el Fondo no está dirigido a pequeños inversionistas.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO
19 FEB 2016
La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

2.4 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:

- **Etapa Pre-Operativa:** Durante esta etapa EXCEL Fondos deberá mantener 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. Esta etapa tendrá una duración de hasta (6) meses, la que podrá ser prorrogada por la Superintendencia por única vez por otro período igual, previa solicitud de EXCEL Fondos realizada con al menos quince (15) días hábiles previos al vencimiento del plazo máximo de duración señalado. La fecha de conclusión de esta etapa será comunicada a la SIV como hecho relevante. A la conclusión de esta etapa el Fondo deberá contar 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.

- **Etapa Operativa:** Para iniciar esta etapa, el Fondo deberá haber satisfecho los requisitos de la

etapa pre-operativa. Dentro de la etapa operativa, el Fondo tardará hasta tres (3) años en estar completamente adecuado a lo establecido en la política de inversión y en el resto del presente Reglamento. Este período correrá a partir del inicio de la etapa Operativa y su fecha de conclusión será comunicada a la SIV por EXCEL Fondos como hecho relevante.

Las inversiones del Fondo durante esta etapa Operativa, responderán a la siguiente Política de Inversión:

Política de Inversión para Activos Inmobiliarios	
Característica de Plazo:	La política de inversión del Fondo está diseñada para hacer inversiones de largo plazo.
Tipo de activos en los que invertirá el Fondo:	El Fondo invertirá en inmuebles de carácter comercial, industrial, de oficinas u orientados a cualquier sector económico, exceptuando el sector de viviendas familiares. 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. En adición, el Fondo podrá invertir en activos financieros según se detalla más adelante. Los inmuebles deberán estar construidos 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.
Porcentaje máximo de inversión en activos inmobiliarios:	Cien por ciento (100%) del total de activos del Fondo.
Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios:	Ochenta por ciento (80%) del total de activos 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 Fondos contará con un plazo máximo de seis (6) meses para reinvertir los recursos en bienes inmobiliarios conforme los lineamientos de inversión.
Localización de los inmuebles:	Territorio nacional.
Nivel de ocupación:	Los inmuebles que se incorporen al Fondo podrán adquirirse parcial o totalmente desocupados.
Ubicación:	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.
Área de Construcción o dimensión de los inmuebles:	No existe límite con relación al área de construcción que posean los inmuebles a ser incorporados al portafolio del Fondo.
Concentración máxima de inversión por inmueble:	La inversión en un mismo bien inmueble no superará más del 65% del patrimonio total 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.
Tiempo de permanencia con el bien:	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

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2015
APROBADO

	Comité de Inversiones, el cual evaluará la oportunidad de su venta considerando el valor y el precio de venta del inmueble.
Moneda de los flujos de los alquileres:	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.
Concentración de ingresos provenientes de un inquilino:	Ningún inquilino podrá concentrar más del cuarenta por ciento (40%) de los ingresos totales del Fondo. Esta política aplicará a partir del momento en que el Fondo esté totalmente colocado.
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 Fondos, ni a ninguna persona que en este ámbito se encuentre prohibida por la normativa aplicable.
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 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 140, 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 Fondos necesitase ampliar estos porcentajes, deberá solicitar justificadamente a la Superintendencia su ampliación temporal deberá estar previamente aprobada por la Asamblea de Aportantes, y conforme el artículo 117, párrafos VI y VII de la Norma R-CNV-2014-22-MV que Regula las

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

	Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión. Las obras deben ser realizadas por un tercero, libre de conflicto de interés con EXCEL Fondos, sus accionistas, miembros del Consejo de Administración, funcionarios y dependientes, así como da 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 Fondos. Además, debe presentar una declaración jurada bajo la forma de compulsa notarial o acto bajo firma privada, debidamente notarizada 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 117 de la norma R-CNV-2014-22-MV.
Lineamientos sobre la creación y uso de reservas para gastos extraordinarios:	El Fondo podrá crear reservas 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 Fondos aprobará los criterios técnicos que considere convenientes para la constitución, administración y control de las reservas y realizará la recomendación oficial a la Asamblea General de Aportantes del Fondo. EXCEL Fondos podrá considerar en la constitución y gestión de reservas para el Fondo 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 y rentabilidad esperada de la Reserva. • Historia o estadística del comportamiento de desembolsos e inversiones aplicadas sobre cada uno de los inmuebles del Fondo. Corresponderá al Administrador del Fondo realizar las recomendaciones acerca del monto, forma y tiempo que puede utilizarse para la constitución de la reserva y ejecutar las decisiones del Comité de Inversiones al respecto. Inicialmente se creará una reserva hasta un máximo de un cinco por ciento (5%) de la utilidad mensual del Fondo, cuyo monto no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor total de los inmuebles. El tope de dicha reserva deberá ser revisado anualmente.

SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

Política de inversión para activos financieros

Máximos y mínimos de liquidez:	Máximo de liquidez: hasta un cinco por ciento (5%) del total de los activos del Fondo. Mínimo de liquidez: equivalente al monto total de las reservas establecidas para la conservación de los activos. El monto total de la liquidez deberá invertirse en cuentas de ahorro o corrientes generadoras de intereses, 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. 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 autorización de la Superintendencia de Valores.
Política de inversión de los flujos disponibles o excedente del Fondo:	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. Cuentas de ahorro o corrientes generadoras de intereses, depósitos a plazo o certificados financiero de 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, b. Valores representativos de deuda del Banco Central de la República Dominicana o el Ministerio de Hacienda de la República Dominicana; c. Valores representativos de deuda de organismos multilaterales de los cuales la República Dominicana sea miembro, con calificación de riesgo igual o superior a BBB; o d. 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. Los flujos provenientes de las reservas serán invertidos únicamente en los instrumentos detallados en el acápite a. descrito anteriormente y su plazo será menor o igual a trescientos sesenta y cinco (365) días.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO
19 FEB 2016
La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

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	20%	0%
Valores representativos de deuda	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 emisión:		
Dólares de los Estados Unidos de América	20%	0%
Otras monedas (Pesos Dominicanos o Euros)	20%	0%
Por emisor:		
Organismos multilaterales (*)	20%	0%
Instrumentos emitidos o garantizados por una misma entidad (Banco Central o Ministerio de Hacienda)	20%	0%

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

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

Prohibiciones, limitaciones y restricciones de inversión:

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, a saber:

1. No invertirá directa ni indirectamente en opciones de compra de bienes inmuebles más del diez (10%) de su patrimonio;

2. No invertirá más del veinte por ciento (20%) del patrimonio en cuentas bancarias e instrumentos financieros. 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 o venta de algún inmueble;

3. No excederá el porcentaje máximo de sesenta y cinco (65%) por ciento del patrimonio en la inversión de un mismo bien inmueble;

4. El Fondo realizará reparaciones, remodelaciones o cualquier tipo de mejora superior al veinticinco (25%) por ciento de del valor del inmueble, siempre y cuando cuente con la debida justificación, la aprobación de la Asamblea General de Aportantes y cumpla con las demás exigencias del Párrafo

VII del artículo 117 de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión; y nunca superar el cien por ciento (100%) del valor de la última valoración anual del inmueble;

5. No adquirirá más del cuarenta (40%) por ciento de una emisión de valores representativos de deuda. La adquisición de estos valores no debe superar más del veinte por ciento (20%) del portafolio total de inversiones del Fondo;

6. No poseerá más del veinte por ciento (20%) del portafolio de inversión en valores vigentes emitidos por una misma entidad o grupo financiero o económico;

7. Sólo podrán poseer hasta el cinco (5%) por ciento del portafolio de inversión en valores representativos de deuda emitidos por personas vinculadas a EXCEL Fondos, siempre y cuando estos cuenten con una calificación de riesgo igual o superior a grado de inversión.

De conformidad con el Artículo 117.1, referente a los Criterios de diversificación de los fondos cerrados de inversión inmobiliarios y de desarrollo inmobiliario (Agregado por la Resolución R-CNV-2014-22-MV), el Fondo establece los límites de inversión atendiendo, por lo menos, a los siguientes criterios de diversificación:

a) La inversión en un mismo bien inmueble como porcentaje del activo total del fondo no excederá el porcentaje máximo de sesenta y cinco (65%) por ciento. Para estos efectos, el conjunto de unidades inmobiliarias que formen parte de un edificio, urbanización, complejo habitacional u otros de similares características serán considerados como un mismo bien inmueble, aún cuando se encuentren registrados de forma independiente en el Registro Inmobiliario.

b) Las inversiones en instrumentos financieros emitidos o garantizados por una misma sociedad, no pueden ser más del veinte por ciento (20%) del patrimonio neto de dicha sociedad. Asimismo, la inversión en estos instrumentos no podrá ser más del veinte por ciento (20%) del activo total del Fondo.

c) La inversión en instrumentos financieros emitidos o garantizados por sociedades pertenecientes a un mismo grupo económico no podrá exceder el veinte por ciento (20%) del activo total del Fondo; para estos fines, el término sociedad comprende a las personas jurídicas, instituciones de inversiones colectivas patrimonios autónomos, Estado, Banco Centrales u Organismos Internacionales.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

Adicionalmente a lo anterior, el Fondo no realizará inversiones en los siguientes instrumentos:

a. Valores representativos de capital;
b. Cuotas de fondos de inversión;
c. Productos derivados;
d. Valores representativos de deuda no inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Productos;
e. Productos estructurados;
f. Valores derivados o producto de procesos de titularización;

Asimismo, EXCEL Fondos no podrá realizar las actividades y operaciones establecidas como prohibidas por la normativa vigente, en particular por las disposiciones del artículo 403 del Reglamento de Aplicación.

Políticas sobre excesos de inversión

De conformidad con el Artículo 122 de la Norma R-CNV-2014-22-MV, si el Fondo tuviere determinados valores o activos que inicialmente calificaren dentro de las inversiones permitidas para éste y posteriormente perdieren tal carácter, EXCEL Fondos 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 del plazo establecido más adelante. Si así no ocurriere, se citará a asamblea general de aportantes, a celebrarse dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes al vencimiento del plazo en que debieron enajenarse los respectivos valores o instrumentos, la cual, con los informes escritos de la administradora resolverá sobre los mismos.

Si los valores o activos recuperaren 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, o de hasta seis (6) meses, si el exceso de inversión corresponde a valores o activos que no tengan transacción bursátil.

EXCEL Fondos 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.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2015
APROBADO

Los excesos de inversión del fondo cerrado que invierta sus recursos predominantemente en bienes inmuebles, así como las inversiones no previstas en las políticas de inversión de este fondo, 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 del fondo, hayan sido ocasionados por causas no imputables a la sociedad administradora:

   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 del fondo, 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 del fondo, la sociedad administradora, 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 de cada 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 del fondo. Para tal efecto, la sociedad administradora 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 del fondo, no se hubiesen subsanado los excesos o las inversiones no previstas en las políticas de inversión del fondo, la sociedad administradora 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.

SV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

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.

EXCEL Fondos 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.

Restituciones sobre excesos de inversión o inversiones no previstas en fondos cerrados.

De conformidad con el Artículo 124 de la Norma R-CNV-2014-22-MV, EXCEL Fondos deberá restituir al Fondo y a los aportantes que correspondan, los perjuicios que ocasionen las variaciones resultantes del exceso de inversión o de las inversiones no previstas en las políticas de inversión, originados por causas atribuibles a ella misma. Se considera perjuicio, el resultado negativo producto de la diferencia entre el monto de liquidación o venta de la inversión y la valoración de 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.

2.5 Niveles de riesgos a ser asumidos

Riesgos propios de una cartera inmobiliaria

Son los riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos o del sector inmobiliario, relacionados con la política económica, tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento o decrecimiento de la actividad económica, así como la devaluación de los inmuebles en una zona geográfica en particular.

a) Riesgo de siniestros

Está relacionado al riesgo que representa cualquier tipo de desastre, natural o no, que pudieran destruir total o parcialmente las propiedades que constituyen el Fondo: huracanes, tsunamis, inundaciones, rayos, terremotos, incendios, cualquier tipo de vandalismo, huelgas, accidentes de tránsito o aéreos, explosiones, actos terroristas, entre otros. Esta potencial pérdida representaría la incapacidad temporal o permanente del inmueble de generar rentas, o bien, la reducción de su valor en el mercado, y en consecuencia, una disminución de los rendimientos del Fondo y del Aportante.

b) Riesgo por desocupación

La demanda por espacio de alquiler fluctúa según el dinamismo de la economía, por lo que el Fondo pudiese estar expuesto a varios ciclos económicos a lo largo de su vigencia. En caso de que los inmuebles adquiridos estén desocupados o baje el nivel de ocupación de los mismos, pudiesen reducirse los ingresos del Fondo y a la vez aumentar los gastos de mantenimiento de los activos del Fondo.

Períodos prolongados en que uno o varios de los inmuebles del Fondo se encuentren sin generar ingresos representa una gran amenaza para los rendimientos del Fondo y sus Aportantes. La desocupación puede presentarse por múltiples fenómenos económicos y sociales: recesión económica, sobre-oferta de inmuebles de similar naturaleza, cambios en la construcción que vuelva obsoleta las mejoras a los inmuebles del Fondo, cambios en la tendencia demográfica e inmobiliaria del país, entre otros.

c) Riesgo por exceso de oferta de inmuebles en alquiler

Existe la posibilidad de que exista en el mercado un exceso de oferta, pues el mercado inmobiliario dominicano representa una oportunidad para los inversionistas para generar ingresos recurrentes y preservar su capital. Esto pudiera implicar la desocupación total o parcial de los inmuebles.

SIV
19 FEB 2015
APROBADO

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, períodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dicho activo, lo que generaría una disminución en el valor del inmueble, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de sobrevaloración de los activos del Fondo de Inversión. Las opiniones que cada perito tenga sobre los factores que inciden principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario, pueden incidir positiva o negativamente, o bien no incidir, en la determinación del valor en libros del inmueble, lo que afectaría en forma inmediata el valor de la cuota de participación del Fondo.

i) Riesgo por la discrecionalidad De la Sociedad Administradora para la compra de los bienes inmuebles

Si bien el Fondo debe adecuarse a las normas de diversificación emitidas por la Superintendencia y su política de inversión, dentro de esos parámetros, EXCEL Fondos 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.

SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

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.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
18 FEB 2015
APROBADO

- **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 revalúe la moneda nacional con respecto a otras monedas en las que EXCEL Fondos 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 administradora. El aportante pudiera verse afectado por fallas operativas por parte de EXCEL Fondos como la falta de control y vigilancia en los procesos, negligencia o dolo.

- **Falta de opciones de inversión**

Existe la posibilidad de que EXCEL Fondos 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. La falta de opciones de inversión dentro del plazo estipulado para la culminación de la etapa pre-operativa del Fondo, daría lugar a su liquidación.

- **Riesgo País**

Está relacionado con las condiciones políticas, económicas y sociales de un país. La inversión se puede ver afectada si las condiciones de un país cambian negativamente generando disminuciones o pérdidas en los rendimientos del fondo o en el valor de las cuotas de participación.

- **Riesgo Regulatorio**

Las reformas regulatorias y legales pueden afectar positiva o negativamente al Fondo en el desempeño de sus operaciones, o en el valor de sus cuotas en el mercado.

- **Riesgo fiscal**

Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo. Existen leyes que regulan la actividad inmobiliaria y los regímenes impositivos en el país que pueden ser reformadas, cuyo impacto puede incidir directa o indirectamente en forma negativa sobre el desempeño del Fondo de Inversión y en su capacidad para generar ingresos netos y para distribuir rendimientos sostenibles en el largo plazo. De igual manera, el cambio en el tratamiento tributario por parte de la DGII puede afectar las carteras de los fondos de inversión inmobiliarios.

- **Riesgos legales**

La Sociedad administradora de fondos de inversión podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales en contra de los arrendatarios por incumplimientos de los contratos de arrendamiento, y por lo tanto estará expuesta a ser sujeto de contra demandas, lo que podría afectar el rendimiento esperado del fondo.

La sociedad administradora también podrá enfrentar procesos administrativos en su contra debido a la supervisión de que es objeto.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

2.6 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 Fondo serán comparados con la tasa Prime de Estados Unidos más un dos por ciento (2%). 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 (online.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 información estará disponible en la página de internet de EXCEL Fondos (www.excelfondos.com) 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.

El riesgo y rendimiento de los activos que forman parte de la cartera del Fondo, no necesariamente corresponden al riesgo y rendimiento del activo tomado como el indicador de comparación de rendimientos ("benchmark").

2.7 Valoración de las inversiones del Fondo

Para determinar el valor de las inversiones del Fondo se procederá de la siguiente forma:

Inmuebles:

La valorización de los bienes inmuebles del Fondo se realizará una vez al año, mediante tasación a ser elaborada 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 de Valores.

SUPERINTENDENCIA DE VALORES
19 FEB 2016
APROBADO

La valorización de los inmuebles podrá significar un incremento o decrecimiento del valor del mismo desde la fecha en que se realizó la última tasación.

La diferencia entre la valoración de los inmuebles y su valor contable será registrada como un superávit por valoración, incrementando o disminuyendo los rendimientos netos del Fondo. No obstante, en caso de representar un incremento en valoración, dicho rendimiento no formará parte del cálculo de los dividendos o rendimientos a distribuir en el trimestre, sino que irían acreditados en una cuenta del patrimonio del Fondo.

Valores representativos de deuda

Los títulos de valor representativos de deuda serán valorados diariamente conforme la Norma que establece los criterios sobre la Valorización de las Inversiones en Instrumentos Financieros Adquiridas por los Patrimonios Autónomos No. R-CNV-2014-17-MV. Para estos instrumentos, la referida norma establece la valoración diaria, en base al precio o valor de mercado del instrumento considerando las transacciones en el mercado.

Para estos fines se considerará el precio promedio del día anterior al día de la valoración según se publican en el mecanismo centralizado de negociación donde se transen.

En caso de que un título valor representativo de deuda que forme parte del patrimonio del Fondo no sea transado en la bolsa de valores en el día particular, se mantendrá el último precio promedio según se define anteriormente, hasta un máximo de cinco (5) días hábiles sin transacciones. De excederse este plazo de cinco (5) días sin transacción del título, se tomarán todas las posturas en firme de oferta de compra del último día donde fueron registradas en el mecanismo centralizado de negociación donde se transaron.

En caso de que un título valor representativo de deuda que forme parte del patrimonio del Fondo no tenga ni transacciones ni posturas de compra registradas por más de cinco (5) días hábiles, el valor del título se calculará descontando su flujo de pagos futuros a las tasas de rendimiento de mercado, de manera que las inversiones en tales instrumentos reflejen su valor de liquidación en el mercado, utilizando para ello la siguiente fórmula:

$$VA_t = \sum_{n=1}^{N} \left(\frac{Rn}{(1+r)^n} + \frac{VN}{(1+n)^N} \right)$$

Donde:

VAt : Valor actual en el día t.
VN : Valor nominal del instrumento.
Rn : Monto de pago del cupón del instrumento en el periodo n.

r : Tasa de interés efectiva.
n : Tiempo para cada flujo de pago
N : Número de periodos que restan hasta el día de vencimiento.

Cuando la tasa de interés de la emisión y/o el valor facial sean variables, deberá actualizarse el flujo de pago futuros, en cuanto se conozcan los nuevos valores de la tasa de interés o el valor nominal.

Para fines de la estimación de los flujos de pagos futuros en el caso de instrumentos representativos de deuda que tengan amortizaciones inciertas a lo largo de su vida útil, es decir, no determinables en su monto ni en su periodicidad, se debe asumir que el saldo pendiente del principal será abonado siempre al vencimiento del plazo del instrumento y que el pago de los intereses se producirá en las fechas previstas en las condiciones de emisión. Asimismo, los flujos de pagos futuros deben recalcularse cada vez que se produzca una amortización parcial del principal.

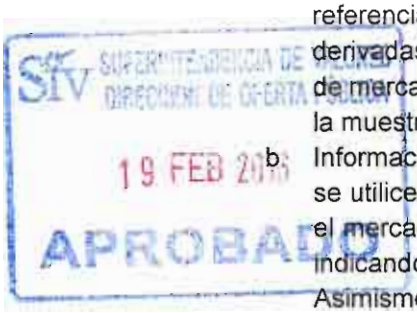
SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
18 FEB 2016
APROBADO

La tasa de rendimiento de mercado se obtendrá de la última operación registrada en el mecanismo centralizado de negociación donde dicho instrumento registre el mayor volumen, entendiéndose que el referido mecanismo centralizado de negociación dispone de estadística pública diaria de sus operaciones. Las subastas están comprendidas dentro de las operaciones susceptibles de ser consideradas.

Cuando no exista precio de mercado o cuando en opinión de la sociedad que administre el patrimonio autónomo este no refleje el valor de liquidación de los valores representativos de deuda, está a su juicio y bajo su responsabilidad determinar las tasas de interés a las que valorizará los indicados instrumentos, pudiendo esta realizar un promedio ponderado de los instrumentos de deuda transados en un mecanismo centralizado de negociación local con un vencimiento igual al título valor a evaluar, o en ausencia de títulos con igual vencimiento, con aquellos instrumentos cuya fecha de vencimiento sea la más cercana a la del título valor a evaluar. Igualmente, la determinación de las tasas de rendimiento correspondientes a los instrumentos representativos de deuda debe ser el resultado de un proceso de evaluación de las condiciones imperantes en el mercado que influyen en el comportamiento de dichas tasas. Las tasas obtenidas de esa manera serán utilizadas en la valorización de los instrumentos representativos de deuda.

Para el sustento de las tasas de rendimiento correspondientes a cada uno de los instrumentos representativos de deuda, EXCEL Fondos deberá remitir un informe mensual como hecho relevante, presentando el siguiente formato:

A) Metodología: explicar claramente el procedimiento o conjunto de actividades desarrolladas para la determinación de las tasas de rendimiento de los instrumentos representativos de deuda que conforman la cartera del patrimonio.
B) Fuentes de Información: detalle de las fuentes de información utilizadas en la obtención de las tasas de rendimiento de cada uno de los instrumentos representativos de deuda. Sustentar el uso de cada fuente de información y la explicación de los criterios utilizados para la combinación de las diferentes fuentes. Especificar, de ser el caso, la contratación de los servicios de terceras personas para la determinación de las tasas de rendimiento.
C) Análisis: consiste en la aplicación de la metodología para obtener las tasas de rendimiento, de acuerdo a las siguientes pautas:
    a. Criterios generales: En su análisis, deberá dar prioridad a la información sobre tasas de rendimiento a las que se hayan efectuado operaciones en los mecanismos centralizados de negociación, ya sea en transacciones primarias o secundarias,



indicando la razón por la que fueron tomados o descartados como puntos de referencia. De no existir o haber sido descartadas las tasas de rendimiento derivadas de operaciones en el mercado, se podrá recurrir a encuestas o sondeos de mercado, indicando sobre qué instrumentos se efectuaron, las características de la muestra seleccionada y los resultados obtenidos.

b. Información a partir de operaciones en el mercado primario o secundario: Cuando se utilicen las tasas de rendimiento obtenidas a partir a partir de transacciones en el mercado primario o secundario se identificarán las mencionadas transacciones, indicando el instrumento financiero, monto y fecha en que fueron ejecutadas. Asimismo, respecto de los instrumentos financieros, se indicará el rendimiento ofrecido en términos de efectivo anuales (base trescientos sesenta (360) días calendario), el plazo que resta a su vencimiento expresado en años (con dos (02) decimales) y, según corresponda, la calificación de riesgo. En los casos que la información sobre tasas de rendimiento se obtenga a partir de las operaciones efectuadas por el patrimonio autónomo se utilizarán las mismas pautas.
c. Conclusiones: Las tasas de rendimiento correspondientes a cada uno de los instrumentos representativos de deuda objeto de valorización.
d. Observación adicional: Cualquier otra información o comentario considerado relevante por EXCEL Fondos.

La omisión o desviación de los criterios y fundamentos técnicos que sustenten la determinación de las tasas de rendimiento en el informe mensual, causaría el incumplimiento de la correcta valorización de las inversiones de los patrimonios autónomos y en tal sentido constituye un incumplimiento sancionable conforme a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Valores.

EXCEL Fondos deberá mantener un archivo, ya sea físico o digital, en que registre las pruebas que sustenten la utilización de los procedimientos descritos, así como fundamentales que hayan sido remitidos a la Superintendencia de Valores.

Cualquier cambio en la metodología de determinación de las tasas debe ser aprobada por el Comité de Inversión o por el órgano correspondiente, y por la Superintendencia de Valores. Una vez obtenidas las aprobaciones, los cambios deben ser comunicados a los aportantes y a la Superintendencia de Valores como hecho relevante y tendrán vigencia luego de cinco (05) días calendario de efectuada la comunicación a la Superintendencia de Valores.

No obstante la metodología de valoración anteriormente descrita, una vez exista una sociedad proveedora de precios, debidamente autorizada e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos, EXCEL Fondos deberá utilizar los precios provistos por ésta para valorar los títulos de valor representativos de deuda que formen parte del patrimonio del Fondo, según lo establece la Norma R-CNV-2014-17-MV, ya que a la fecha de emisión del Fondo, no existían sociedades proveedoras de precios autorizadas.

Depósitos a plazo y de ahorro

Para el caso de depósitos que establezcan el pago de una tasa capitalizable (interés compuesto), la valorización se efectuará de la siguiente manera:

$$VAt=MD*(1+r)^{n}$$

Donde:
VAt : Valor actual en el día t

MD : Monto depositado o saldo acumulado (inversión inicial más los intereses acumulados) del día t, con derecho a intereses.
r : Tasa de interés efectiva
n : Fecha de Valorización - Fecha de Inicio de Pago de Intereses +1

Para el caso de depósitos que establezcan el pago de una tasa nominal no capitalizable (interés simple), la valorización se efectuará de la siguiente manera:

$$VAt = MD \times \left[1 + \left(\frac{n * RS}{PB}\right)\right]$$

Donde:
VAt : Valor actual en el día t
MD : Monto depositado o saldo acumulado (inversión inicial más los intereses acumulados) del día t, con derecho a intereses.
RS : Tasa de interés simple del periodo señalado por la entidad financiera.
PB : Número de días calendario del periodo de la tasa.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

2.8 Política de Endeudamiento

La adquisición de los inmuebles podrá financiarse mediante préstamos con entidades de intermediación financiera locales, debidamente reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana o extranjeras, con garantía hipotecaria, según lo dispuesto en la normativa vigente.

EXCEL Fondos realizará una debida diligencia en la selección de la institución bancaria que otorgará los financiamientos. En los casos de elegir una institución extranjera, la misma deberá estar regulada por la institución destinada para los fines en su respectiva jurisdicción.

Los financiamientos no podrá exceder el cincuenta por ciento (50%) del valor de los inmuebles otorgados en garantía, cuando la deuda a adquirir sea garantizada con bienes inmuebles pertenecientes al portafolio del Fondo. En adición, el total de los financiamientos no podrá exceder el cincuenta por ciento (50%) del total de los activos que componen el patrimonio del Fondo.

La moneda para la contratación de las deudas del fondo será dólares de los Estados Unidos de América, y podrán ser de largo plazo, siempre que el plazo de los financiamientos no exceda el vencimiento del Fondo.

El repago de estos financiamientos se realizará con los flujos provenientes de los alquileres recibidos, así como de cualquier excedente registrado en los libros del Fondo. Los gastos financieros a ser asumidos por el Fondo como resultado de la estrategia de financiamiento, dependerán de las tasas de interés del mercado al momento de la contratación del préstamo. No obstante, el Fondo no podrá contratar préstamos con tasas de interés superiores al dos por ciento (2%) anual sobre la tasa preferencial para créditos en dólares de los Estados Unidos de América de los bancos múltiples del mercado local, obtenidas por sondeo realizado por EXCEL Fondos, al momento de la contratación de cada crédito. Esta tasa de financiamiento nunca podrá ser mayor que la tasa de rendimiento esperada de los inmuebles o valores que se adquieran. En el dado caso de que la tasa, por situaciones del mercado, esté en riesgo de superar o supere los rendimientos de los valores o inmuebles adquiridos se tendrá que saldar la totalidad del préstamo vendiendo los activos necesarios.

2.9 Procedimiento para el registro de los aportantes

De conformidad con el literal e) del artículo 6 del Reglamento de Aplicación y el presente Reglamento Interno, el aportante del Fondo es el inversionista y propietario de las cuotas representativas de sus aportes al mismo.

El procedimiento a seguir para el registro de los inversionistas que adquieran cuotas de participación del Fondo en el mercado primario, a través de un intermediario de valores, será el siguiente:

1. EXCEL Fondos verificará la documentación requerida para la suscripción de las cuotas, a ser recibida por parte del intermediario de valores a través del cual se realizó la adquisición de las cuotas:
   - Fotocopia de la Cédula de Identidad y Electoral o pasaporte vigente o documentación societaria en caso de ser Persona Jurídica según lo requerido por el Intermediario de Valores.
   - Copia de Formulario Conozca su Cliente
   - Copia del Formulario de Perfil del Inversionista.
   - Documentación adicional sobre procedencia de fondos.
   - Formulario ley FATCA correspondiente, si aplica.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

2. Verificará que el Contrato de Suscripción de Cuotas haya sido debidamente aceptado por el aportante. Para estos fines, el promotor de inversiones deberá entregar y explicarle al aportante el referido contrato, el Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión, de lo cual se dejará constancia en el Formulario de solicitud de suscripción de cuotas, y haber evaluado que la inversión en el Fondo corresponda al perfil de riesgo del inversionista.

3. Verificación del aporte en efectivo realizado en la cuenta del Fondo.

4. Inscripción del aportante en el sistema automatizado de EXCEL Fondos, con sus datos personales, dirección, teléfono, correo electrónico y demás contactos.

Una vez adquiridas en el mercado secundario las cuotas de participación del Fondo, el aportante será registrado conforme la información suministrada por CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, con las generales del aportante, la cantidad de cuotas adquiridas y la forma de adquisición de las mismas.

3. NORMAS GENERALES DEL FONDO

3.1 Procedimiento de colocación de las cuotas del Fondo

Las cuotas del Fondo están representadas mediante anotaciones en cuenta en el Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM), y éstas poseen las mismas características y mismo valor nominal. La colocación de las mismas se realizará mediante un programa de quince (15) emisiones, según se detalla en la sección 2.1 (Datos generales del Fondo) de este Reglamento Interno.

Monto Total del Programa de Emisiones:	Hasta Cincuenta millones de dólares estadounidenses con cero centavos (USD50,000,000.00).
Cantidad de tramos del Programa:	Quince (15) tramos.
Monto del Primer Tramo del Programa:	Dos millones de dólares estadounidenses con cero centavos (USD2,000,000.00).
Monto del Segundo y Tercer Tramo del Programa:	Tres millones de dólares estadounidenses con cero centavos (USD3,000,000.00).
Monto del Cuarto al Décimo quinto Tramo del Programa:	Tres millones quinientos mil dólares estadounidenses con cero centavos (USD3,500,000.00).

La vigencia del Programa de Emisiones será de tres (3) años, a partir de la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores.

El Periodo de Colocación, de acuerdo con el Reglamento 664-12, no podrá exceder los quince (15) días hábiles ni puede ser inferior a cinco (5) días hábiles.

Las cuotas de participación serán colocadas en primera instancia mediante oferta pública en el mercado primario y serán ofrecidos al público en general, a través de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD), a través de Excel Puesto de Bolsa, S. A. como Agente Colocador, quien podrá invitar a otros Intermediarios de Valores autorizados por la Superintendencia de Valores a fungir como agentes distribuidores de las cuotas del Fondo. Una vez concluido el período de colocación de cada una de las emisiones del programa de emisiones, las cuotas de participación podrán ser negociadas en el mercado secundario a través de la BVRD.

Dichas cuotas estarán disponibles en el mercado primario a partir de la Fecha de Inicio de Colocación de la primera emisión del Programa de Emisiones, dentro del horario de negociación de la BVRD, que, a la fecha de la elaboración del presente reglamento es de 9:00AM a 1:00PM (BVRD se reserva el derecho de modificar su horario previa aprobación de la Superintendencia de Valores) y la propiedad de los mismos será otorgada mediante las correspondientes anotaciones en cuenta registradas en el Depósito Centralizado de Valores, S. A. (CEVALDOM). El último día del Periodo de Colocación, la colocación finalizará 30 minutos antes del horario de negociación establecido por la BVRD, es decir a las 12:30 p.m.

SIV VALORES OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

3.1.1 Colocación Primaria

EXCEL Fondos informará a la Superintendencia de Valores y al público en general como un Hecho Relevante por parte de ésta, la Fecha de Inicio de Colocación de las Cuotas de Participación del Fondo de cada una de las emisiones del programa en el mercado primario antes de publicar los Avisos de Colocación Primaria correspondientes. El Aviso de Colocación Primaria de las Cuotas de participación de la Primera Emisión, será publicado por EXCEL Fondos en un diario de circulación nacional.

El libro de órdenes para el público en general estará disponible en los Intermediarios de Valores desde la fecha de inicio del periodo de colocación de cada emisión, hasta el día final del período de colocación primaria correspondiente de lunes a viernes en el horario de 9:00AM a 12:00 PM. Los Intermediarios de Valores introducirán las órdenes para cada día del periodo de colocación (t) para su posterior liquidación (t+3).

En el caso en que el monto de las órdenes supere el valor de la emisión de cada tramo, se procederá a prorratear el número de cuotas asignadas a los interesados y se informará a los aportantes para su confirmación.

VALORES OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

Las órdenes de compra que realicen los Intermediarios de Valores por cuenta propia, se asignarán después de haber satisfecho, en primer lugar las órdenes de sus clientes.

Los Intermediarios de Valores notificarán a los inversionistas si su orden fue aceptada después de las 4:00 PM de cada día o en el horario establecido por los Intermediarios de Valores, a través de los medios que estos tengan disponibles y acordados con el inversionista como correo electrónico, comunicación escrita, facsímile, una vez la orden sea ejecutada.

Las órdenes de compra de los inversionistas interesados podrán ser rechazadas por no disponibilidad de Cuotas según se establece anteriormente o que estén todas colocadas, o en caso de que el intermediario de valores confirme que no existen fondos suficientes en la cuenta del inversionista para la ejecución de la orden. Así mismo, el intermediario de valores no podrá ejecutar transacciones con productos fuera del Perfil de Inversionista del cliente. Solo realizará la transacción requerida por el cliente fuera del Perfil del Inversionista, a condición de que el cliente confirme en original y por escrito, independientemente de los medios acordados en los Términos y Condiciones Generales de Contratación.

Los Intermediarios de Valores, podrán exigir al inversionista interesado evidencia de los fondos disponibles para realizar la inversión como condición para procesar la orden de transacción.

A partir de la Fecha de Inicio de Colocación de cada emisión, las órdenes de los clientes se realizarán en Fecha de Transacción (t), que es la fecha en la cual el inversionista pone la orden de compra de las Cuotas de Participación del Fondo ante el intermediario de valores y este la ejecuta en el sistema centralizado de valores de la BVRD. La Fecha de Suscripción o Fecha Valor (t+3), es la fecha en la que efectivamente se liquida la transacción y el inversionista asume la titularidad o propiedad de la Cuota de Participación y pasa a ser un Aportante del Fondo.

La suscripción de las Cuotas de Participación se harán a valor nominal el primer día de suscripción y a partir del segundo día, se realizarán al Valor Cuota, según se describe en la sección 2.5 del presente Reglamento.

Como requerimientos de EXCEL Fondos los Intermediarios de Valores deberán completar el Contrato de Suscripción de Cuotas, el cual contiene los datos principales de la transacción así como un descargo que establece haber leído y aceptado los términos del Prospecto de Emisión y del Reglamento Interno del Fondo. Así mismo junto al Contrato anterior el cliente deberá anexar copia de la cédula de identidad personal o pasaporte en caso de extranjeros y copia del certificado de registro mercantil en el caso de las personas jurídicas. Los Intermediarios de Valores remitirán a EXCEL Fondos copia de los documentos descritos anteriormente.

Una vez registrada la operación en el mecanismo de negociación de la BVRD, esta última informará sobre la transacción al sistema de registro por anotación en cuenta del Depósito Centralizado de Valores, S.A. (CEVALDOM), acerca de la transacción. Luego que la liquidación y compensación sea llevada a cabo por CEVALDOM, el cliente tendrá su registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, que le otorgará la calidad de propietario de la cuota de Participación del Fondo.

La titularidad de la propiedad de la cuota opera desde el momento en que CEVALDOM inscribe la transacción en su registro contable conforme a las disposiciones del artículo 207 del Reglamento de Aplicación.

Las órdenes de transacción entregadas al intermediario de valores dentro del horario de operaciones deberán ser colocadas en el sistema de negociación electrónica de la BVRD el mismo día laborable. En caso de que un cliente remita al Intermediario de Valores autorizado una orden de transacción fuera del horario de negociación, dicha orden deberá tramitarse el día laborable siguiente.

Los Aportantes del Fondo obtendrán sus recibos de compra a través de los Intermediarios de Valores autorizados por la Superintendencia de Valores y la BVRD. Dado que las Cuotas de Participación objeto del programa de emisiones estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, no serán expedidos títulos físicos representativos de los mismos; sin embargo, los Aportantes siempre tendrán el derecho de obtener una certificación de sus valores emitida por CEVALDOM, para lo cual deberán realizar su solicitud a través de su intermediario de valores,

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2010
APROBADO

3.1.2 Colocación en el Mercado Secundario

El mercado secundario de valores empieza el día hábil siguiente a la fecha de terminación del periodo de colocación de la emisión en el mercado primario. Mediante el mercado secundario, los inversionistas podrán adquirir o vender las cuotas de participación a través de los Intermediarios de Valores autorizados por la Superintendencia de Valores.

El precio de compra y venta en el mercado secundario se establecerá en función de la oferta y la demanda del mercado y no necesariamente por el valor de la cuota publicado diariamente en la página WEB de EXCEL Fondos. EXCEL Fondos es responsable de informar diariamente a CEVALDOM el valor de la cuota.

Los Intermediarios de Valores se encargarán de procesar las órdenes de compra de los inversionistas. Una vez registrada la operación en el mecanismo de negociación de la BVRD, esta última informará sobre la transacción al sistema de registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, quien se encargará de realizar un cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la cuenta de quien adquiere. Luego que la liquidación y compensación sea llevada a cabo por CEVALDOM, el inversionista tendrá su registro por anotación en cuenta de CEVALDOM, que le dará la calidad de propietario de la cuota de Participación del Fondo.

EXCEL Fondos llevará un registro de aportantes, en el cual anotará el nombre del titular de la cuota, documento de identidad, domicilio, número de cuotas que posee, entre otras informaciones. Los aportantes serán inscritos en este registro según sea la forma de su ingreso: por suscripción en el mercado primario, por transferencia en el mercado secundario o por sucesión, una vez satisfechas las formalidades previas. En ese sentido, EXCEL Fondos generará un reporte diario directamente desde el sistema de CEVALDOM donde se establezca el registro de los aportantes según su titularidad.

3.2 Asamblea de Aportantes

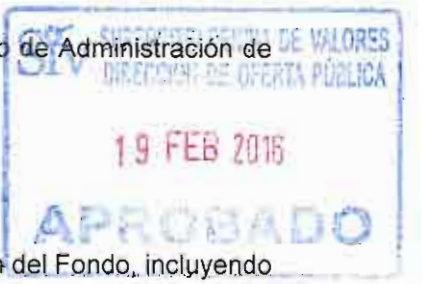
De acuerdo al artículo 415 del Reglamento de Aplicación, los Aportantes del Fondo se reunirán en Asamblea con los fines y objetivos previstos en la normativa y en el presente Reglamento Interno. Sin perjuicio de las demás atribuciones, la Asamblea General de Aportantes tendrá las siguientes funciones:

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 Fondos;
2. En caso de disolución de EXCEL Fondos 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 de Valores, 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:

- Conocer y aprobar los Estados Financieros Auditados del Fondo;
- Designar a los Auditores Externos de entre los propuestos por el Consejo de Administración de EXCEL Fondos;
- Remover y designar al Representante Común de Aportantes.



Las Asambleas Extraordinarias de Aportantes tendrán las siguientes atribuciones:

- Aprobar las modificaciones al reglamento interno y al prospecto de emisión del Fondo, incluyendo las modificaciones a las comisiones establecidas en los mismos y presentadas por EXCEL Fondos de acuerdo a la normativa vigente;
- Acordar la liquidación del Fondo antes de su fecha de vencimiento, estableciendo sus parámetros y procedimientos y designando una entidad liquidadora;
- Acordar la transferencia de la administración del Fondo a otra sociedad administradora y aprobar el balance final de dichos procesos, en caso de disolución de EXCEL Fondos u otra circunstancia que pueda afectar los derechos de los aportantes;
- Aprobar la fusión con otro y otros fondos cerrados;
- Conocer y aprobar los incrementos a los gastos del Fondo, cuando estos sobrepasen los valores expresados en el presente Reglamento Interno; y,
- Conocer sobre cualquier hecho o situación que pudiera afectar los intereses de los aportantes que no sea materia propia de una Asamblea General Ordinaria.

3.2.2 Convocatoria y quórum de la Asamblea General de Aportantes

De conformidad con el párrafo I del artículo 141 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 Fondos o por el Representante Común de Aportantes.

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.

Uno o varios de los aportantes que representen al menos una décima parte (1/10) de las cuotas del Fondo colocadas, podrán exigir a EXCEL Fondos o al Representante Común de Aportantes que convoque la Asamblea, según lo dispuesto en el artículo 141 de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión.

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 a 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 de Valores deberá estar acompañada de una copia de la solicitud de convocatoria presentada en la que se consigne la respectiva constancia de recepción.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

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

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

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

Las decisiones de la Asamblea General de Aportantes se considerarán válidas sólo si cumplen con lo siguiente:

a) Asambleas Generales Ordinarias: las decisiones deberán ser tomadas por la mayoría de votos de los Aportantes presentes o representados, que deberán representar por lo menos el cincuenta por ciento más uno (50% + 1) del total de las cuotas colocadas.

b) Asambleas Generales Extraordinarias: las decisiones deberán ser tomadas por la mayoría de votos de los aportantes presentes, que deberá representar al menos las dos terceras partes (2/3) de las cuotas colocadas.

SIV SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

3.2.4 Actas

EXCEL Fondos llevará un registro de las actas de las Asambleas Generales de Aportantes, las cuales deberán contener los asuntos tratados, las decisiones tomadas, fecha, hora y lugar en que se realizó la Asamblea. De igual forma, se incluirá el nombre de los asistentes y su respectiva firma. Este registro, y las actas que lo contengan, estarán en todo momento a disposición de la Superintendencia de Valores.

3.3 Representante Común de Aportantes

El representante común 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, el contrato de Representante Común de Aportantes y cualquier otra normativa aplicable.

Asimismo, el Representante Común 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 Regulas las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, las normas que al efecto establezca la Superintendencia de Valores, a las que le corresponden como mandatario, de conformidad con lo previsto en el Código Civil de la Republica Dominicana, (en lo adelante Código Civil), al presente Reglamento Interno, el Prospecto de Emisión, el Contrato de Representante Común de Aportantes y la Asamblea General de Aportantes.

Habrá un solo Representante Común de Aportantes, el cual será designado inicialmente por EXCEL Fondos. 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 Fondos;
- Supervisar, que los reclamos las consultas y el servicio brindado por EXCEL Fondos 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 Fondos los informes y revisiones que considere necesarios;
- Verificar que EXCEL Fondos y sus subordinados cumplan con las disposiciones de la Ley, el Reglamento y demás normas;
- Informar a los aportantes y a la Superintendencia de Valores 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.

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

a. Vigilar que EXCEL Fondos 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 Fondos 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.

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.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2013
APROBADO

En el momento en que se generen conflictos de interés entre EXCEL Fondos y el Representante Común de Aportantes, éste deberá renunciar a sus funciones.

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

No podrá ser Representante Común de Aportantes, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 148 de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión quien se encuentren en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que hayan incumplido sus obligaciones como Representante Común de Aportantes en otro fondo cerrado o de tenedores en otra emisión de valores,
- Que ejerzan funciones de asesoría a EXCEL Fondos, en materia relacionada con el Fondo;
- Que los socios del Representante Común de Aportantes sean también socios de EXCEL Fondos; o,
- Que sus directores o ejecutivos sean directores o ejecutivos de EXCEL Fondos.

3.4 Operaciones con personas vinculadas a EXCEL Fondos

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 Fondos. 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 representativos de deuda emitidos por

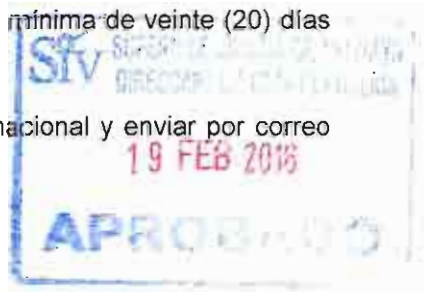
personas vinculadas a EXCEL Fondos, siempre y cuando estos cuenten con una calificación de riesgo igual o superior a grado de inversión.

Toda operación de compra o venta de algún inmueble o su arrendamiento con una persona física o jurídica vinculada a EXCEL Fondos deberá contar con la aprobación explícita del Consejo de Administración de EXCEL Fondos, 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.

3.5 Modificaciones al Reglamento Interno y al Prospecto de Emisión

De acuerdo al párrafo del artículo 384 del Reglamento de Aplicación, la Asamblea General de Aportantes tendrá la función de aprobar las modificaciones al presente Reglamento Interno y al Prospecto de Emisión del Fondo, incluyendo las modificaciones a las comisiones establecidas, siempre que éstas últimas sean presentadas por EXCEL Fondos. Las modificaciones que se pretendan al presente Reglamento Interno deberán ser aprobadas con el voto favorable de inversionistas que representen por lo menos las dos terceras (2/3) partes de los Aportantes y posteriormente por la Superintendencia de Valores.

Una vez la Superintendencia de Valores apruebe las modificaciones, la EXCEL Fondos procederá a informar estos cambios tanto a la Superintendencia de Valores como a los aportantes como hecho relevante. Las modificaciones deberán ser comunicadas con una antelación mínima de veinte (20) días calendario a la fecha de entrada en vigencia.



Las modificaciones se deberán publicar en un diario de amplia circulación nacional y enviar por correo electrónico a todos los Aportantes.

3.6 Políticas y límites de concentración y participación

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.

3.7 Aportantes

Se adquiere la condición de Aportante por la compra de cuotas del fondo en el mercado primario o secundario y la suscripción del contrato de participación en el momento de realizar la primera compra.

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.

3.7.1 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:

- Participar en los rendimientos generados por el Fondo, en conformidad a lo dispuesto en el presente Reglamento Interno;
- Negociar la cuota de participación en el mercado secundario;
- Tener acceso a los estados financieros del Fondo;
- Participar y votar en la Asamblea General de Aportantes de acuerdo con su participación en el Fondo;
- Ser representados mediante un Poder a un tercero en la Asamblea General de Aportantes; y,
- Reclamar a EXCEL Fondos cualquier deficiencia que considere en la prestación de sus servicios.

SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2015
APROBADO

3.7.2 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 Fondos o su Intermediario de Valores cualquier inquietud acerca de los mismos;
- Leer y firmar el contrato de suscripción de cuotas;
- 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.

3.8 Patrimonio neto mínimo para iniciar actividades

El patrimonio mínimo que deberá 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 será USD2,000,000.00 (Dos millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos), lo que equivaldría a 20,000 (veinte mil) cuotas colocadas en el mercado.

Para alcanzar este monto mínimo, el Fondo dispondrá de un período de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos, siendo este período prorrogado por la Superintendencia de Valores por única vez por otro período igual, previa solicitud debidamente justificada de EXCEL Fondos 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 adquiera 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 Fondos, 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.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

3.9 Normas sobre distribución de Beneficios del Fondo

3.9.1 Determinación de los beneficios a distribuir

Se distribuirán a los aportantes el cien por ciento (100%) de 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.

Deduciendo
:

- Los gastos en que el Fondo incurra (según lo enumerado en el presente Reglamento Interno); y,
- Las reservas aprobadas por el Comité de Inversiones.

No obstante lo anterior, 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 beneficios según lo estipulado, deberá informarlo como un Hecho Relevante.

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

Los beneficios líquidos serán distribuidos entre los Aportantes registrados en CEVALDOM como tenedores reales de las cuotas de participación del Fondo y en el libro de aportantes de EXCEL Fondos, al último día calendario del trimestre.

SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

3.9.3 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.

3.10 Tasación de los activos

La adquisición de los inmuebles requiere dos 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 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 140, párrafo IV de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión. El valor final del inmueble incluirá los honorarios por servicios legales, los impuestos y costos por traspaso y otros costos atribuibles a la transacción de compra.

En caso de la venta de los inmuebles, el precio a ofertarse también deberá estar sustentado por dos (2) tasaciones realizadas por los profesionales descritos en el párrafo anterior.

3.11 Lineamientos sobre suministro de información

Conforme la normativa vigente, EXCEL Fondos deberá remitir a la Superintendencia de Valores así como tener disponible en sus oficinas y página Web, la siguiente información relativa al Fondo:

Diariamente:

- Composición del portafolio de inversión;

- Duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior;
- La tasa del rendimiento del Fondo, 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 (360) días; y,
- Las comisiones que se cobran al fondo en términos porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras, detallando además su base y metodología de cálculo.

De manera mensual, deberá remitir a la Superintendencia de Valores, dentro de los quince (15) días posteriores al cierre, lo siguiente:

- Estado de Activos y Pasivos;
- Estado de Operaciones;
- Balance General Detallado;
- Estado de Resultados Detallado;
- Composición de la Cartera de Inversiones; y,
- El valor de la cuota y cantidad de cuotas colocadas.

De forma trimestral y dentro de los veintiún (21) días posteriores al cierre del trimestre:

- Balance General Intermedio, comparado con el trimestre anterior;
- Estado de Resultados Intermedio, comparado con el trimestre anterior;
- Estado del Flujo de Efectivo Intermedio; y,
- Informe sobre Valoración y Estructura de la Cartera de Inversiones.

Y anualmente, dentro de los noventa (90) días posteriores al cierre:

- Estados Financieros Auditados (Balance General, Estado de Resultados, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Cambios en el Patrimonio);
- Políticas contables utilizadas en los Estados Financieros Auditados y las demás notas explicativas;
- Memoria Anual del Fondo;
- Estados de Adquisición y Ventas de Títulos Valores;
- Composición de la cartera de inversiones;
- Informe de gerencia;
- Informe del Funcionario de Control Interno respecto al Fondo;
- Informe del Funcionamiento de control interno respecto al Fondo; y,
- Anualmente, a partir de su adquisición por el Fondo, la tasación anual con la cual se determina el valor de los inmuebles.

De igual forma, EXCEL Fondos deberá comunicar como Hecho Relevante a la Superintendencia de Valores, en cuanto se presente alguna de las situaciones siguientes:

- Cambios en la conformación de su Consejo de Administración, accionistas, representantes legales, gerencia general, miembros del Comité de Inversiones, promotores, ejecutivo de control interno, administrador de fondos y otros ejecutivos.
- La actualización anual de la calificación de riesgo de EXCEL Fondos.

- Cambios que pudieran darse en la calificación de riesgo de EXCEL Fondos.
- La apertura y cierre de oficinas, indicando su ubicación, así como el nombre y documento de identidad del ejecutivo responsable de dichas oficinas.
- La convocatoria a asamblea de accionistas de EXCEL Fondos.
- Modificación a las Normas de Conducta.
- Modificación de los estatutos sociales.
- Cambios de control de EXCEL Fondos.
- Remoción del Ejecutivo de Control Interno de EXCEL Fondos.
- Remoción del Administrador del Fondo.
- Remoción de los miembros del Comité de Inversiones.
- Sustitución del Depósito Centralizado de Valores.
- Fusión de la sociedad administradora.
- Conclusión de la etapa pre-operativa.
- El inicio de operaciones.
- Conclusión del período en que el Fondo esté adecuado a las políticas de inversión detalladas en el presente Reglamento.
- Fuente de información utilizada para obtención de precios de valores adquiridos en mercados internacionales.
- Los incrementos en las comisiones de EXCEL Fondos.
- Los incrementos en los gastos del Fondo.
- Modificación del presente Reglamento Interno y Prospecto de Emisión del Fondo.
- Transferencia del Fondo a otra sociedad administradora.
- Cambios en la calificación del Fondo.
- Fusión del Fondo con uno o varios fondos.
- Inicio y terminación de la colocación de cuotas.
- Fuente de información utilizada para obtención de precios de valores adquiridos en mercados internacionales que conformen el portafolio de inversión del Fondo.
- Los excesos en el nivel de endeudamiento.
- Los excesos de participación en el Fondo.
- La liquidación anticipada del Fondo.
- Información que pueda influir en la valoración de los activos del Fondo; y,
- Cualquier otro que disponga la Superintendencia de Valores.

Adicionalmente, EXCEL Fondos deberá comunicar a la Superintendencia de Valores dentro de las primeras veinticuatro (24) horas luego de presentarse el hecho, cualquier actividad sospechosa, transacción compleja o no habitual, que pueda detectar.

En cuanto a la publicidad del Fondo, EXCEL Fondos debe comprometerse a suministrar información real y fidedigna, que no induzca a equívocos por parte de los inversionistas. Al hacer publicidad del Fondo, EXCEL Fondos deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Hacer expresa mención de la denominación del Fondo;
- Cuando se haga mención acerca de las características o ventajas del Fondo, como alternativa de inversión, también se deberá hacer mención de los posibles riesgos y liquidez que predominarán;
- Las declaraciones respecto del objetivo y política de inversiones del Fondo, así como de los atributos de rentabilidad, riesgo y liquidez de las inversiones del Fondo deben ser coherentes con lo establecido en el presente Reglamento Interno;

- En la publicidad que se realice de las rentabilidades, EXCEL Fondos deberá observar lo siguiente:
  - No asegurará rentabilidades, salvo en los casos especificados por la Superintendencia de Valores;
  - Incluir las declaraciones que por normativa exige la Superintendencia de Valores con relación a la determinación del precio de la cuota en mercado secundario según las condiciones del mercado.
- Hacer la salvedad que por normativa exige la Superintendencia de Valores en cuanto a su desvinculación de responsabilidad, recomendación o garantía de los valores por estar inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Productos;
- Indicar que cualquier publicidad debe estar complementada con el presente Reglamento Interno del Fondo, especificando los lugares en los cuales puede tenerse acceso al mismo.

SIV
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

4. RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE AL FONDO

El régimen tributario aplicable al Fondo está contenido en la Norma General sobre el Régimen Tributario de las Administradoras de Fondos y los Fondos de Inversión (Norma General 05-2013).

Dicha Norma en su artículo 3 sobre las Obligaciones Tributarias expresa que el cumplimiento de los deberes formales y pago de impuestos que en virtud a la normativa tributaria deban realizarse en el proceso de constitución, en las etapas pre-operativa y operativa o al momento de la liquidación de los fondos de inversión, es una obligación de la sociedad administradora, que debe cumplir en nombre del Fondo.

En su artículo 10, la Norma dispone que a los fines tributarios los Fondos tendrán el tratamiento establecido en el artículo 57 párrafo I de la Ley No. 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso (Ley de Desarrollo Hipotecario), el cual establece que las sociedades administradoras de fondos de inversión establecidas de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, fungirán como fiduciarias respecto de los fondos de inversión que estén bajo su administración, cada uno de los cuales deberá constituirse como un patrimonio fideicomitido independiente (patrimonio autónomo) del patrimonio de la administradora, de acuerdo a la normativa vigente en el mercado de valores. Establece igualmente que estos patrimonios separados recibirán el mismo tratamiento fiscal que los fideicomisos de oferta pública de valores.

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.

De igual manera, el articulo 12 de la referida Norma plantea la obligatoriedad del pago de impuestos a la transferencia de bienes en la etapa operativa, tanto la transferencia inmobiliaria como la transferencia de

bienes industrializados y servicios (ITBIS), en la forma y plazos establecidos en el Código Tributario y la normativa tributaria vigente, según corresponda.

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.

SIV VALORES
19 FEB 2016
APROBADO

5. COMITÉ DE INVERSIONES

El Comité de Inversiones está conformado por tres (3) personas y fueron designados por el Consejo de Administración de EXCEL Fondos, 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 Fondos, el Reglamento del Comité de Inversiones, disposiciones de la Superintendencia de Valores y cualquier otra disposición legal que existiera en el futuro sobre el particular.

5.1 Composición del Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones de EXCEL Fondos, designado por su Consejo de Administración, está integrado por los señores **Oscar San Martín, Loraine Cruz Acosta y Banahí Tavárez Olmos**, cuyos antecedentes profesionales son los siguientes:

Oscar San Martín, Licenciado en Ciencias Económicas, Contador Auditor e Ingeniero Comercial de la Universidad de Chile. Amplia experiencia en el sector bancario y financiero dominicano y chileno, así como en administración de recursos de terceros. Su experiencia laboral en República Dominicana incluye: Presidente Ejecutivo de Integra médica S.R.L, Gerente General Área de Cambio de Mega Agente de Cambio y Gerente General del Banco Global. Su experiencia profesional en Chile incluye una larga trayectoria de 18 años en el Banco Real de Chile, desempeñándose como: Vicepresidente Corporativo y de Grandes Grupos, Vicepresidente Comercial y Finanzas, Vicepresidente Finanzas y Crédito, Jefe de Estudio y Análisis Financiero, Análisis Financiero; al igual que Auditor Externo Senior en Price Waterhouse Coopers y Jefe Área Financiera en Industria Plásticos Louit y Cia, LTDA.

Loraine Cruz Acosta, Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y económica, con una trayectoria de 15 años en Codetel (Claro), habiéndose desempeñado como Directora de Operaciones, Directora de Recursos Humanos, Directora de Tesorería y Economista Regulatorio. En adición se desempeñó en el Banco Central de la Republica

Dominicana como Coordinadora Técnica del Departamento Internacional y Jefe de División en el Departamento de Programación Monetaria. Su experiencia en el área de Ingeniería Civil incluye haber trabajado en el Departamento de Mercadeo de Shell Chile, y en Ventas Técnicas en Baldosas de Granito. Posee también una amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano. La señora Loraine Cruz también se desempeña como miembro del Consejo de Administración de EXCEL Fondos. La Sra. Loraine Cruz Acosta tiene vínculos existentes con personas relacionadas a la sociedad administradora, pues es hermana de la señora Melania Josellin Cruz Acosta, Ejecutivo de Control Interno.

Banahí Tavárez Olmos, Postgrado en Dirección Financiera de Barna-Eada, Postgrado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Postgrado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Vasta experiencia en el área de finanzas corporativas, así como también en banca múltiple, mercado bursátil y administración de carteras, especializándose en el área de proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano. Su experiencia profesional incluye 8 años en Excel Group, habiéndose desempeñado como Gerente de Proyectos, Gerente de Finanzas Corporativas y Gerente de Administración y Proyectos Especiales. En su experiencia bancaria destacan las posiciones de Oficial de Manejo de Riesgo en Scotiabank, Gerente de Finanzas de Proyectos y Oficial Finanzas de Proyectos en Banco Intercontinental, Oficial Banca Comercial en Financiera Mercabanc (Banco Mercantil), y Gerente Banca Personal en Financiera Nacional de Crédito (CONACRE). También se desempeña como miembro del Consejo de Administración de EXCEL Fondos, ocupando la posición de Vicepresidente.

SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

5.2 Aspectos Generales del Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones de EXCEL Fondos será el responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del fondo por parte del Administrador del Fondo de Inversión.

El Comité de Inversiones cumplirá con el marco legal y normativo vigente, las normas y políticas internas, y se apegará a las mejores prácticas de la industria de administración de fondos de terceros. De forma particular, el Comité se encuentra sujeto a las disposiciones contenidas en la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión y sus modificaciones o las que la sustituyan.

La Asamblea de Aportantes podrá vetar a los miembros del Comité de Inversiones siempre que medie causa justificada, en cuyo caso también podrá designar a sus sustitutos.

5.3 Funciones del Comité de Inversiones

De conformidad con la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, el Comité de Inversiones de EXCEL Fondos es el responsable de definir las directrices generales de inversión del Fondo, supervisar la labor del Administrador del Fondo, velar por el desempeño adecuado del Fondo, evaluar las recomendaciones que sobre administración de los riesgos le sean comunicadas y emitir criterios sobre su adopción o justificar su no implementación, entre otras muchas detalladas a continuación:

- Modificar y controlar la Política de Inversión del Fondo, cuando corresponda;
- Establecer los límites de inversión y analizar los excesos en dichos límites, si estos ocurrieren;

- Definir los tipos de riesgo a los que se encuentran sujetas las inversiones del Fondo y los mecanismos para su cuantificación, administración y control;
- Monitorear y evaluar las condiciones del mercado;
- Supervisar las labores del Administrador del Fondo en lo referente a las actividades de inversión;
- Proponer modificaciones al presente Reglamento Interno en lo referente a la Política de Inversiones;
- Aprobar lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del Fondo sobre la base de la Política de Inversión establecidas en el presente Reglamento Interno.
- Identificar y analizar las oportunidades de inversión de acuerdo a los lineamientos y Política de Inversión del Fondo;
- Adoptar las estrategias y/o lineamientos de inversión acogiéndose a los principios de autonomía, independencia y separación;
- Evaluar y dar seguimiento a los activos que integran el portafolio de inversión del Fondo;
- Verificar periódicamente que sus decisiones se ejecuten en las condiciones aprobadas;
- Rendir cuentas de sus actuaciones al Consejo de Administración de EXCEL Fondos;
- Cumplir con lo establecido en el Reglamento de Funcionamiento del Comité de Inversiones aprobado por el Consejo de Administración de EXCEL Fondos;
- Llevar actas de las sesiones, numeradas, en libros debidamente legalizados;
- Todas aquellas que le asigne el Consejo de Administración.

5.4 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.

19 FEB 2015
APROBADO

5.5 Reuniones del Comité

De conformidad con lo establecido en el artículo 38 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 a través de medios tecnológicas que aseguren la participación personal y en tiempo real de todos sus miembros.

El Comité se reunirá de manera ordinaria al menos una vez al mes, previa convocatoria de parte de su Presidente, de la Gerencia General de EXCEL Fondos o de forma conjunta por al menos dos (2) miembros

del Comité. Podrá prescindirse del trámite de convocatoria cuando se haya definido con anterioridad y por acuerdo firme del Comité, fechas específicas de cada mes para la celebración de las sesiones.

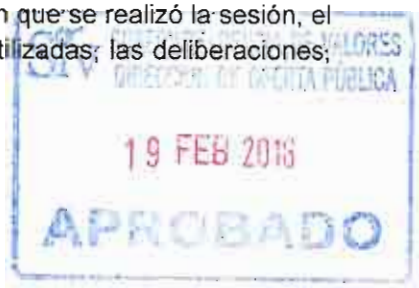
Además de los representantes legales del comité, podrán asistir a las sesiones de comité de inversiones los siguientes funcionarios: El Administrador del Fondo, y cualquier otro asesor que en casos excepcionales sean invitados para expresar opiniones especializadas y fundamentadas. Estos representantes asistirán con voz, pero sin voto, sin que su ausencia impida al comité sesionar.

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 no podrá ser delegada porque la responsabilidad por la participación y las decisiones adoptadas es personal.

El quórum se alcanzará con al menos la mitad más uno de los miembros del Comité, sus acuerdos serán válidos con los votos de la mayoría absoluta de los presentes.

Las decisiones del Comité de Inversiones serán adoptadas por mayoría absoluta de votos de sus miembros y deberán constar en acta, al igual que la indicación del lugar, fecha y hora en que se realizó la sesión, el nombre y las firmas de los asistentes, los asuntos tratados, informaciones utilizadas, las deliberaciones, así como todos los resultados de la votación.



5.6 Prohibiciones a los miembros del Comité de Inversiones

Los miembros del Comité de Inversiones no podrán:

- Ser miembro del Comité de Inversiones de otra sociedad administradora.
- Ser miembro del consejo de administración, ejecutivo o empleado de cualquier otra entidad participante del mercado de valores dominicano.
- Tomar decisiones de inversión que no se ajusten a la Política de Inversión establecida en el presente Reglamento Interno.
- Hacer uso de la información o de las decisiones a las que tiene acceso, para su propio provecho o el de terceros.

6. INFORMACIÓN SOBRE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE CUOTAS

El Fondo es un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de EXCEL Fondos, registrado ante la Superintendencia de Valores de la República Dominicana bajo el Registro del Mercado de Valores y Productos (RMVP) No. SIVFIC-008, según la Primera Resolución de fecha 24 de abril del año 2015.

La oferta pública de cuotas de participación tiene las características siguientes:

Cantidad de Valores:	Hasta Quinientas mil (500,000) cuotas de participación.	**Valor Nominal de la Cuota:**	USD100.00.
Moneda del valor de la cuota:	En dólares de los Estados Unidos de América (USD).	**Monto Total del Programa de Emisiones:**	Hasta USD50,000,000.00.
Cantidad de Emisiones del Programa:	Quince (15).		
Monto de la Primera Emisión:	Dos millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD2,000,000.00).		
Monto de la Segunda y Tercera Emisión:	Tres millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD3,000,000.00) cada una.		
Monto de la Cuarta a la Décimo quinta Emisión:	Tres millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD3,500,000.00) cada una.		
Precio de Suscripción o Colocación de las Cuotas:	USD100.00 (Cien Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos) en la fecha de inicio de la colocación. Para los días subsiguientes, el precio de suscripción será el correspondiente a la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (T). El precio de la suscripción estará disponible en la página web y las oficinas de la Sociedad Administradora y en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD).		

Representación de las Cuotas de Participación:	Inmaterial, mediante anotaciones en cuenta.	**Plazo de Vencimiento de la Oferta Pública:**	Diez (10) años a partir de la fecha de la primera emisión que se genere del Programa de Emisiones.

Agente de Colocación:	EXCEL | PUESTO DE BOLSA	Registro: SVPB-002 Registro BVRD: PB-008 RNC: 1-01-89257-9 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Santo Domingo, Rep. Dom. www.excelpb.com Teléfono: (809)-262-4000

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO
19 FEB 2016
La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.

7. RESPONSABILIDAD DE OTRAS INSTITUCIONES

EXCEL Fondos cuenta con la colaboración de otras instituciones, a saber:

Depósito Centralizado de Valores, agente de pago:	CEVALDOM	**Depósito Centralizado de Valores, S. A.** Número de registro SIV: CVDCV-001 Registro Nacional de Contribuyente:1-30-03478-8 Dirección: Avenida Gustavo Mejía Ricart No. 54, piso 18, Naco, Santo Domingo, Rep. Dom. Representante Legal: Jeddy Y. Medina Bera Email:info@cevaldom.com www.cevaldom.com Teléfono: (809)227-0100
Agente de Custodia de Títulos Físicos:	J C P	**Jiménez Cruz Peña, S.A.S.** RNC: 1-24-03218-2 Dirección: Av. Winston Churchill 1099, Torre Citi, piso 14. Santo Domingo, Rep.Dom. Tel: (809) 548-2725 Fax: (809) 955-2728 www.jcpdr.com Contacto: Luis Julio Jiménez Miniño.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

7.1 Del Depósito Centralizados de Valores y Agente de Pago.

CEVALDOM es la entidad que ofrece los servicios de Depósito Centralizado de Valores, debidamente autorizado por la Superintendencia de Valores.

Las Cuotas de Participación a emitir bajo el presente Prospecto serán custodiadas en su totalidad por CEVALDOM quien es la institución encargada del registro contable de las mismas, bajo la modalidad de "Anotación en Cuenta" de cada Aportante. El mismo será responsable de mantener el registro, custodia, transferencia, compensación y liquidación de las cuotas de participación de los aportantes. La duración del Contrato entre las partes es indefinida.

Los costos de este servicio podrán ser adelantados por EXCEL Fondos según sea facturado por CEVALDOM, y luego serán cargados al Fondo para su reembolso a EXCEL Fondos.

Los títulos valores representativos de las inversiones que pudieran formar parte del portafolio de inversiones financieras del Fondo serán mantenidas bajo la custodia de CEVALDOM.

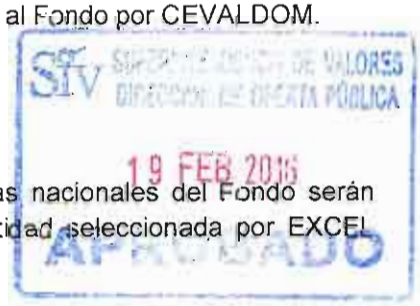
En su función como depositario de los valores representativos de las inversiones financieras del Fondo y su función como agente de pago de los rendimientos generados por el Fondo a sus aportantes, y conforme a la normativa vigente, CEVALDOM tendrá las atribuciones siguientes:

a. Encargarse de la custodia de los títulos valores de las inversiones financieras del Fondo representados mediante anotaciones en cuenta, realizando las correspondientes conciliaciones periódicas y el debido registro de titularidad, así como la recepción o entrega de los valores pertinentes;

b. Abrir cuentas a EXCEL Fondos, y registrar en subcuentas los valores representativos del Fondo, a nombre de éste, ejerciendo la disposición de los mismos de acuerdo a las instrucciones que le imparta EXCEL Fondos;
c. Ejecutar y verificar el proceso de compensación y liquidación de las operaciones de inversiones que le instruya a realizar EXCEL Fondos; y,
d. Efectuar el pago de los beneficios patrimoniales generados por las cuotas de participación del Fondo.

En el contrato suscrito entre las partes, cuya duración es indefinida, y en el Reglamento General de CEVALDOM se estipulan las informaciones a que EXCEL Fondos como administradora del Fondo tiene derecho a recibir de CEVALDOM y las responsabilidades de ésta.

Los costos asociados a la custodia de los valores representativos de las inversiones financieras del Fondo, así como los asociados a los servicios de agente de pago de los dividendos o rendimientos generados por el Fondo en la periodicidad establecida en el presente Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo, serán cargados y facturados directamente al Fondo por CEVALDOM.



7.2 Del Custodio de Títulos Físicos

Los títulos de propiedad representativos de las inversiones inmobiliarias nacionales del Fondo serán custodiados por la empresa JIMÉNEZ CRUZ PEÑA, S.A.S. (JCP), entidad seleccionada por EXCEL Fondos.

EXCEL Fondos entregará los Certificados de Título en físico a JCP, para que sean ingresados y guardados bajo su custodia. Las partes acuerdan que la obligación de custodia será de naturaleza real, y por lo tanto no se perfeccionara hasta tanto EXCEL Fondos no entregue a JCP los Certificados de Título en su soporte físico, en conjunto con un listado contentivo de la descripción catastral de los inmuebles amparados en dichos documentos, indicando las posibles cargas, gravámenes o restricciones que los afecten.

Luego de recibidos los Certificados de Título, JCP proporcionará a EXCEL Fondos una constancia de recibo que deberá contener: (i) número de identificación (ID) para cada uno de los Certificados de Título asignado por JCP, el cual servirá para facilitar la ubicación de los mismos (ii) detalle de la condición física en las cuales se recibieron los Certificados de Título; y (iii) persona de contacto en JCP a la cual se le debe dirigir cualquier solicitud en referencia al servicio pactado, incluso cualquier solicitud por escrito de retiro de los Certificados de Título.

El tipo de contrato entre las partes es un Contrato de Custodia de Certificados de Título, mediante el cual JCP se compromete a mantener en custodia los documentos originales de los Certificados de Título del Fondo, así como a emplear todo su esfuerzo para mantener la integridad física y la disponibilidad de los documentos entregados por EXCEL Fondos. Esta obligación no será exigible en dado caso se verifiquen casos fortuitos, emergencias y obstáculos que imposibiliten su cumplimiento. En el caso de eventos o desastres naturales, JCP procederá a solicitar duplicado por pérdida de los títulos de propiedad del Fondo ante el Registrador de Títulos correspondiente, pues dichos originales serán escaneados y fotocopiados por la Sociedad Administradora antes de proceder a la entrega de los documentos originales a dicho Custodio.

Toda información que JCP pudiese adquirir durante la firma, negociación o ejecución del contrato, relativa al fondo de inversión o de EXCEL Fondos tendrá carácter confidencial y por lo tanto no podrá ser divulgada.

EXCEL Fondos se obliga a realizar el pago por el servicio prestado, y a responder cualquier reclamación judicial o extrajudicial, que se presente respecto a las operaciones del Fondo, de parte de los aportantes, del Fondo o de cualquier tercero. El pago por los servicios de Custodia a JCP por parte de EXCEL Fondos, será cargado al Fondo y no a la Sociedad Administradora, tal como se señala en el contrato de servicios de JCP con EXCEL Fondos.

El contrato es acordado entre las partes por un término indefinido.

En caso de que EXCEL Fondos decida sustituir al depositario de los títulos físicos, deberá remitir una comunicación a la Superintendencia de Valores, así como comunicar este hecho a todos los Aportantes del Fondo.

SIV DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2015
APROBADO

7.3 Del Agente de Colocación

EXCEL Fondos ha contratado a Excel Puesto de Bolsa, S. A. Como Agente de Colocación para ofrecer las cuotas que representan los aportes en el Fondo.

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. El contrato entre las partes tiene una duración inicial de tres (3) años que es el período de colocación primaria de las cuotas de participación del Fondo.

El agente colocador podrá ofrecer en venta estos valores a cualquier inversionista individual e institucional o cualquier otro participante del Mercado de Valores, conforme el perfil de cada inversionista.

La colocación de valores se efectuará a través de la BVRD. El Agente Colocador realizará la colocación del Programa de Emisiones y podrá invitar a otros puestos de bolsa autorizados como agentes de distribución.

El Agente Colocador tiene el mandato para llevar a cabo las gestiones de colocación de cuotas de participación del Fondo, de acuerdo a las condiciones y términos establecidos en el contrato firmado con EXCEL Fondos, bajo las modalidades de colocación garantizada, en firme o en base a mejor esfuerzo. La modalidad a utilizar para cada tramo del Programa de Emisiones será definida en el Prospecto simplificado que se emitirá en cada caso.

8. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

8.1 Publicaciones Diarias

Conforme la sección 3.11 del presente Reglamento y la normativa vigente, EXCEL Fondos 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:

- Composición del portafolio de inversión;
- Duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión;
- El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior;

- La tasa del rendimiento del Fondo determinada en base a la tasa de interés efectiva, 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 (360) días; y,
- Las comisiones que se cobran al fondo en términos monetarios y/o porcentuales y si corresponden a comisiones por administración, comisiones por rescate y otras, detallando además su base y metodología de cálculo.

8.2 Auditores Externos

Con el fin de fortalecer el gobierno corporativo del Fondo y mitigar el conflicto de interés y la potestad de EXCEL Fondos para contratar o renovar el proveedor o los proveedores de servicios de auditoría externa, 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 Fondos 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 Fondos 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 Fondos 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 Fondos. 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 de Valores, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos con el número SVAE-001.

Auditores Externos:		**KPMG Dominicana, S. A.** Representante: Ramón E. Villafañe, Socio. Número de Registro (RMVP): 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.

8.3 Control Interno

El Control Interno comprende el plan de organización y el conjunto de métodos y medidas adoptadas para salvaguardar los recursos, verificar la exactitud y veracidad de su información financiera y administrativa, promover la eficiencia en las operaciones, estimular la observancia de la política prescrita y lograr el cumplimiento de las metas y objetivos programados, tanto para la empresa, como para los fondos administrados por ésta.

El Reglamento de Aplicación y la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión disponen que las sociedades administradoras de fondos de inversión, como EXCEL Fondos, deben designar un Ejecutivo de Control Interno, quien es responsable de llevar a cabo las funciones, procedimientos y sistemas de control interno que permita a la sociedad administradora cumplir adecuadamente sus actividades de administración y desarrollar sus operaciones de manera eficiente y con apego estricto a las disposiciones legales y reglamentarias que regulan el Mercado de Valores.

SIV VALORES PÚBLICA
19 FEB 2015
APROBADO

Podrá ser designado como Ejecutivo de Control Interno cualquier persona física que cumpla los siguientes requisitos mínimos:

- Contar con un título profesional como mínimo a nivel de licenciatura en el área económica, financiera, contabilidad o de auditoría obtenido de una universidad nacional y/o extranjera reconocida.
- Acreditar por lo menos cinco (5) años de experiencia de trabajo en el Mercado Financiero dominicano o en las áreas precedentemente citadas.
- Tener una certificación emitida por la Procuraduría General de la República, donde conste que el solicitante no ha tenido antecedentes penales. Esta certificación deberá ser emitida dentro de los treinta (30) días calendarios a la designación.
- Haber prestado una declaración jurada, bajo la forma de compulsa notarial o acto bajo firma privada legalizado por Notario Público, en la que se establezca que el postulante a ejecutivo de control interno no se encuentra dentro de las inhabilidades establecidas en el artículo 216 del Reglamento.

El ejecutivo de control interno es designado por el Consejo de Administración de EXCEL Fondos, quien también está a cargo de su remoción, en caso de incumplimiento de sus funciones. La remoción del ejecutivo de control interno deberá ser comunicada a la SIV y al público en general como hecho relevante.

No podrá ser designado ejecutivo de control interno, ningún miembro del consejo de administración, ni ningún otro ejecutivo u otra persona que desempeñe funciones dentro de la sociedad administradora.

El ejecutivo de control interno de EXCEL Fondos informará al Consejo de Administración sobre los resultados de sus labores de supervisión, y deberá cumplir las siguientes funciones:

- Revisar y controlar que las leyes, reglamentos y demás normas inherentes a la actividad de la sociedad administradora, sean aplicadas correctamente dentro de la misma;
- Velar porque las normas y disposiciones de carácter interno establecidas por la sociedad administradora sean adecuadamente aplicadas y cumplidas;
- Comunicar oportunamente al consejo de administración las modificaciones que existan en las leyes, reglamentos y demás regulaciones normativas inherentes a la actividad de EXCEL Fondos;
- Proponer al Consejo de Administración las normas y políticas de control interno;
- Informar oportunamente al consejo de administración sobre cualquier incumplimiento a las leyes, normas y regulaciones vigentes, así como a disposiciones de carácter interno, inherentes a la actividad de la sociedad administradora;
- Verificar si las quejas y demandas que pudiesen presentar los aportantes de los fondos ante EXCEL Fondos provienen de inobservancias o infracciones a la normativa vigente y evaluar si las soluciones propuestas o adoptadas son las adecuadas, debiendo dar a conocer al Consejo de Administración su opinión.
- Revisar que la valoración de la cartera de los fondos de inversión administrados, cumpla con la normativa establecida al respecto;
- Proporcionar información que solicite el Representante Común de los Aportantes, sobre el cumplimiento de la normativa vigente por parte de EXCEL Fondos;
- Verificar que EXCEL Fondos, los miembros del Comité de Inversiones, los ejecutivos y todos los empleados de la entidad cumplan las disposiciones de la Ley, el Reglamento y todas las normas que le sean aplicables;
- Velar por el cumplimiento de las normas generales e internas de conducta estipuladas en la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los Fondos de Inversión, así como de aquellas que se imponga la EXCEL Fondos;
- Verificar que EXCEL Fondos cumpla con las políticas y las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno del Fondo;
- Supervisar que los reclamos y las consultas de los aportantes, así como el servicio brindado por la EXCEL Fondos a sus aportantes se ajuste a los plazos, reglas y disposiciones establecidas en el reglamento interno de que se trate;
- Verificar la contratación de profesionales o firma de profesionales para la tasación de activos de fondos cerrados;
- Revisar las valorizaciones e informes de tasación de activos de los fondos administrados, al momento de su enajenación;
- Velar por la debida identificación, cuantificación, administración y seguimiento de los fondos de inversión que tenga a su cargo EXCEL Fondos;
- Verificar que las recomendaciones de la SIV y los auditores externos de EXCEL Fondos sean atendidos oportunamente;
- Mantener comunicado al Consejo de Administración de EXCEL Fondos acerca del resultado de su supervisión, así como comunicar en cualquier momento a la SIV el hecho relevante que detecte en el ejercicio de sus funciones que pueda perjudicar a los aportantes;
- Emitir informes sobre su gestión cuando así lo solicite el Consejo de Administración de EXCEL Fondos; .
- Rendir cuenta de su gestión anualmente y en forma escrita y documentada;
- Verificar el cumplimiento de la operatividad de EXCEL Fondos y de los fondos que administren.

SIV
19 FEB 2015
APROBADO

9. COMISIONES Y GASTOS DEL FONDO

9.1 Comisión de Administración

EXCEL Fondos cobrará al Fondo por concepto de administración una comisión máxima de un dos punto cinco por ciento (2.5%) anual calculada sobre los activos netos del Fondo. El valor de los activos netos del Fondo se calculará diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión.

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. 77 de la Norma R-CNV-2014-22-MV. Igualmente, las comisiones que se cobren a los aportantes deben ser equitativas y de aplicación homogénea a todos los aportantes.

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 valor del activo neto del Fondo, y las sucesivas modificaciones serán publicadas como Hecho Relevante en forma previa a su entrada en vigencia, luego de su evaluación y decisión por parte del Comité de Inversiones.

No existe una comisión por la compra o venta de participaciones del Fondo por parte de EXCEL Fondos. Sin embargo, la compra o venta de las participaciones en el mercado secundario si 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).

SIV VALORES OFERTA PÚBLICA
APROBADO

9.2 Gastos de Incorporación, registro y colocación del Fondo

Descripción del Gasto	Institución receptora	Porcentaje sobre monto total del Programa de Emisiones	Valor en USD*
Gastos legales y de incorporación	Abogados Asesores	0.0200%	10,000.00
Depósito del expediente ante la Superintendencia de Valores (Costo fijo RD$20,000.00)*	SIV	0.0009%	444.44
Inscripción del Programa de Emisiones	SIV	0.0080%	4,000.00
Costo de Inscripción BVRD emisor (Costo fijo RD$25,000.00)*	BVRD	0.0011%	555.56
Costo de Inscripción BVRD emisión	BVRD	0.0400%	20,000.00
Registro Emisor CEVALDOM (Costo fijo RD$100,000.00)*	CEVALDOM	0.0044%	2,222.22

Registro Emisión CEVALDOM (Costo fijo RD$25,000.00)*	CEVALDOM	0.0011%	555.56
Comisión por Colocación de Cuotas	Excel Puesto de Bolsa	0.5000%	250,000.00
Publicidad, Mercadeo, impresiones, otros	A Determinar	0.0200%	10,000.00
TOTAL GASTOS DE INCORPORACIÓN		**0.5956%**	**297,777.78**

** Tasa de Cambio utilizada: RD$45.00/USD1.00*

Estos gastos serán asumidos sólo una vez por los montos arriba detallados, y podrán ser cubiertos por EXCEL Fondos inicialmente y reembolsados por el Fondo en un período no mayor de tres (3) meses a partir del momento que tenga disponibilidad.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

9.3 Gastos de Recurrentes de Operación

EXCEL Fondos 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 Fondos y no podrán ser cargados al Fondo sin autorización previa de la Asamblea General de Aportantes.

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

a. Los servicios del Depósito Centralizado de Valores según las tarifas establecidas por esta entidad;
b. Los cargos por servicio del custodio de los títulos físicos que amparan la propiedad de los bienes inmuebles del Fondo;
c. 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. Los gastos de organización, convocatoria y celebración de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Aportantes;
f. Los honorarios del Representante Común de Aportantes;
g. Los gastos de auditorías externas del Fondo según la facturación de la firma elegida por la Asamblea General de Aportantes;
h. Los gastos de estudios de mercado destinados a mejorar las decisiones del Comité de Inversión con referencia a la estrategia de inversión del Fondo, en caso de que los hubiere;
i. Los servicios de calificación de riesgo del Fondo según la cotización que realice la empresa calificadora de riesgo elegida;
j. Los honorarios por las tasaciones de los inmuebles del Fondo en la periodicidad definida por el Comité de Inversiones;
k. Las pólizas de seguro para los inmuebles en los que invertirá el Fondo;

l. Los gastos operativos propios de la administración de inmuebles con fines de mantener los mismos en óptimas condiciones, incluyendo supervisiones técnicas a los inmuebles;
m. Las reparaciones a los inmuebles del Fondo;
n. Los honorarios y gastos legales en que se incurra para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan, en caso de ser necesarios;
o. 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;
p. Los gastos de interés por los financiamientos bancarios incurridos dentro de la política de endeudamiento;
q. Todo tipo de impuestos, aranceles, o gravámenes requerido por las autoridades tributarias, si los hubiera;
r. Todo tipo de tarifas impuestas por las autoridades regulatorias a los fondos de inversión inscritos en el Registro del Mercado de Valores y Productos, en caso de existir.
s. Cualquier otro gasto que esté relacionado con la correcta gestión del Fondo con previa aprobación de la Asamblea General de Aportantes.
t. 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.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES REPÚBLICA DOMINICANA
APROBADO

9.3.1 Estimación de los gastos recurrentes del Fondo

Descripción del Gasto	Receptor	Porcentaje anual sobre monto total del Programa de Emisiones	Periodicidad de pago	Estimación gasto anual en USD*
Mantenimiento de la Emisión	BVRD	0.0360%	Mensual	18,000.00
Mantenimiento de la Emisión (Costo fijo RD$5,000.00 mensual)*	CEVALDOM	0.0027%	Mensual	1,333.33
Servicios por custodia de títulos físicos	JCP, SAS	0.0144%	Mensual	7,200.00
Seguros sobre inmuebles	A determinarse	0.2000%	Anual	100,000.00
Gastos Operativos de los inmuebles (1)	A determinarse	2.0000%	Mensual	1,000,000.00
Gastos por reparaciones a los inmuebles	A determinarse	0.2500%	A requerimiento	125,000.00
Supervisión Técnica	A determinarse	0.2500%	A requerimiento	125,000.00
Comisión por pago de dividendos/rendimientos y liquidación	CEVALDOM	0.0050%	Trimestral	2,500.00
Custodia títulos del portafolio financiero	CEVALDOM	0.0070%	Mensual	3,500.00
Calificación de Riesgo	Feller Rate	0.0400%	Anual	20,000.00
Gastos de Asamblea	A determinarse	0.0300%	Mensual	15,000.00

Honorarios Representante Común de Aportantes	A determinarse	0.0200%	Mensual	10,000.00
Tasaciones a los inmuebles (2)	A determinarse	0.0500%	Anual	25,000.00
Auditorías a los Estados Financieros	A determinarse	0.0500%	Anual	25,000.00
Proveedor de precios de Mercado	A determinarse	0.0240%	Mensual	12,000.00
Publicaciones y Mercadeo	A determinarse	0.0200%	Anual	10,000.00
Gastos legales	LMV	0.0360%	Mensual	18,000.00
Impresiones	A determinarse	0.0108%	Mensual	5,400.00
TOTAL GASTOS RECURRENTES		**3.0459%**		**1,522,933.33**

Nota 1: Este monto representa un estimado del monto que pudiera representar el gasto de la administración per sé 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 h) y l) del listado precedente de la sección 9.3.

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

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES REPÚBLICA DOMINICANA
19 FEB 2016
APROBADO

Nota 3: Cualquier tipo de gasto no contemplado en el presente Reglamento Interno, será directamente asumido por EXCEL Fondos.

Los gastos listados en el cuadro precedente no representan montos reales a incurrir periódicamente por cuenta del Fondo, si no, un estimado del monto máximo anual de cada rubro. Los montos reales a devengar dependerán de variables del mercado y de la gestión de la sociedad administradora, pero en ningún momento podrán exceder los montos 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 establecido con una anticipación no menor a veinte (20) días calendario de su entrada en vigencia, por los medios establecidos a seguidas.

Los incrementos de los gastos se publicarán como hecho relevante y se darán a conocer en la página de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (www.siv.gov.do), en la página de internet de la Sociedad Administradora (excelfondos.com) y a través del Representante común de aportantes.

Estos gastos deberán ser devengados diariamente. Los incrementos en los porcentajes o montos máximos de los gastos, así como la inclusión de otros gastos no previstos implicarán la modificación del reglamento interno del fondo de conformidad a lo establecido para tal efecto en la normativa vigente, de acuerdo a lo establecido en la Norma R-CNV-2014-22-MV en su artículo 79, párrafos II y III.

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) Comisión por custodia y administración de los valores (cuotas de participación del Fondo): 0.007% del promedio del volumen de valores (nominales) depositados en la cuenta del inversionista/aportante. Este cargo será retenido y deducido de los pagos periódicos de rendimientos/dividendos que realice el Fondo;
b) Transferencia de valores a cuentas del mismo titular: RD$150.00;
c) Cambio de titularidad o transferencia libre de pago: RD$3,000.00;
d) Emisión de Certificado de Tenencia: RD$350.00; y,
e) Emisión de Estado de cuenta: RD$250.00.

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 c) serán facturados y cobrados directamente por CEVALDOM al intermediario de valores que solicite a través del cual se solicite el servicio, Los gastos referenciados en los acápites d) y e) serán solicitados a y facturados y cobrados directamente por CEVALDOM se reserva el derecho de revisar y cambiar sus tarifas en cualquier momento, previa autorización de la Superintendencia de Valores y conforme los procedimientos establecidos en la normativa vigente y el presente Reglamento Interno.

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 Fondos son responsables de los cargos que puedan ser adicionados o incrementados por parte de CEVALDOM, la BVRD, la Superintendencia de Valores o los Intermediarios de Valores con los cuales se realizan transacciones.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES OFICINA DE HACIENDA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

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, es diez (10) años contados a partir de la fecha de la primera emisión que se genere del Programa de Emisiones, fecha que será publicada en su respectivo Aviso de Colocación Primaria.

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

Fondos deberá solicitar a la SIV 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 procederá por una de las siguientes causas:

- Por vencimiento del plazo de vigencia del Fondo.
- Por no alcanzar el patrimonio mínimo en el plazo establecido en el presente Reglamento Interno.
- Por revocación de la autorización de funcionamiento del Fondo.
- 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.
- 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.
- Cualquiera otra que determine la Superintendencia de Valores.

En los casos en que la causa de liquidación sea diferente al vencimiento del Fondo, o bien por acuerdo de la Asamblea General de Aportantes, EXCEL Fondos, o el Representante común de Aportantes, deberá convocar dentro de los diez (10) días calendario posteriores al suceso causante de la liquidación a la Asamblea General de Aportantes, con el fin de comunicar el hecho, decidir sobre el proceso de liquidación y designar la entidad liquidadora en caso de que EXCEL Fondos esté incapacitada o invalidada para realizarlo.

Luego de celebrada la Asamblea, deberá comunicarse a la Superintendencia de Valores como Hecho Relevante, la decisión de liquidación anticipada del Fondo.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

10.1.2 Proceso de liquidación del Fondo

Una vez se determine uno de los causales de terminación del Fondo, EXCEL Fondos o bien la entidad liquidadora designada por la Asamblea General de Aportantes, procederá a su liquidación de acuerdo con el siguiente proceso:

- Se realizará una tasación de los activos inmobiliarios propiedad del Fondo;
- Se valorarán los activos financieros conforme la metodología de valoración descrita en el presente Reglamento Interno y el Prospecto de Emisión del Fondo;
- Se elaborarán los estados financieros al inicio del proceso de liquidación;
- Una vez se cuente con el valor actualizado de los activos, se elaborará un plan de liquidación en el cual se establezca el proceso de venta de todos los activos, con el fin de maximizar su valor en un periodo de tiempo que se estime prudencial;
- Se identificarán las cuentas por pagar y por cobrar;
- Se procederá a la venta de todos los activos en el más breve periodo de tiempo;
- 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; y,
- CEVALDOM, en su función como Agente de Pago contratado, se encargará de realizar la distribución del patrimonio liquidado a los aportantes en proporción al número de cuotas de participación que posean.

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 Fondos, el Fondo luego de la liquidación de sus activos y pasivos y previo a la distribución del patrimonio liquidado, deberá pagar a EXCEL Fondos 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.

10.2 Fusión del Fondo

EXCEL Fondos, 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 CNV.

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 CNV tal efecto. Dicha transferencia se efectuará en caso de liquidación de la Administración.

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

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES DIRECCIÓN ASESORÍA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

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 VI, establece el Derecho a Reclamación de los aportantes en forma individual o colectiva, y les da el derecho a recibir de EXCEL Fondos la debida atención y procesamiento de sus reclamaciones por cualquier deficiencia en la prestación de sus servicios. 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 Fondos, 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 Fondos o ante la Superintendencia de Valores 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 Fondos 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 de Valores en todo momento.

Pronunciamiento sobre el reclamo y plazo: EXCEL Fondos 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 de Valores: En caso de que EXCEL Fondos declare improcedente el reclamo presentado o no lo resuelve dentro del plazo establecido, el aportante podrá presentarlo a la Superintendencia de Valores en el plazo de veinte (20) días calendario posteriores a la comunicación, siempre de manera escrita y acreditando del numero 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 de Valores deberá registrar los reclamos recibidos.

Mediación: La Superintendencia 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.

Comunicación del reclamo: En caso de no lograr avenimiento entre las partes, la Superintendencia de Valores se pronunciará, en un plazo máximo de diez (10) 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 Fondos fuera del plazo establecido para tal efecto o de manera directa a la Superintendencia.
b) La formulación de cargos por incumplimiento contra EXCEL Fondos.

La Superintendencia de Valores comunicará la reclamación y los cargos imputados a EXCEL Fondos, 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 Fondos no responda en este plazo, se darán por admitidos los cargos y probado el reclamo.

La Superintendencia 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.

Una vez contestada la reclamación por EXCEL Fondos, la Superintendencia de Valores podrá disponer la apertura de un término de prueba que no excederá de diez (10) días calendario. La carga de la prueba corresponderá a EXCEL Fondos.

En cuanto a los alegatos, la Superintendencia 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.

SIV VALORES OFERTA PÚBLICA 19 FEB 2016 APROBADO

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

a) Dentro de los (8) días calendario o siguientes a la contestación de la reclamación por EXCEL Fondos 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 período 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 de Valores:

a) Ordenará el cumplimiento de las normas legales y contractuales infringidas;
b) Dispondrá, de ser el caso, que EXCEL Fondos 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 Fondos y los Aportantes

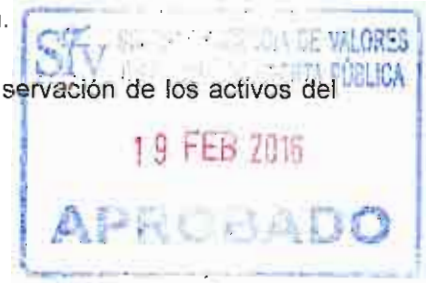
En los casos en que surja algún conflicto entre EXCEL Fondos y un aportante resultante de este Reglamento Interno o relativo al mismo, su incumplimiento, su interpretación, su resolución o nulidad, el aportante podrá someter su reclamación o disputa ante al Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo. Todo litigio o controversia entre EXCEL Fondos y alguno de sus aportantes deberán ser 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.

12. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE EXCEL FONDOS

12.1 Derechos de EXCEL Fondos

Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. está autorizada e inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos 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 Fondos devengará comisiones por su labor de administración y conservación de los activos del Fondo.

12.2 Obligaciones de EXCEL Fondos

El compromiso principal de EXCEL Fondos 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 Fondos 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 hace 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 Fondos 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 Fondos podrá contratar servicios para determinadas funciones en las áreas administrativas, de informática u otros campos afines. Estos contratos no eximen a EXCEL Fondos de las responsabilidades que le corresponden por la administración del Fondos a su cargo, manteniendo la responsabilidad sobre aquellas funciones que haya subcontratado.

EXCEL Fondos 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 o el Contrato de Suscripción de Cuotas; 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 Fondos constituye pasivos de ésta.

SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
10 FEB 2016
APROBADO

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

En este sentido, de acuerdo al artículo 404 del Reglamento de Aplicación, EXCEL Fondos debe cumplir con las siguientes obligaciones en el marco de la administración del Fondo:

1. Administrar los recursos del Fondo con la diligencia y responsabilidad que corresponde a su carácter profesional y en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la Ley, el Reglamento de Aplicación y la normativa que regula el Mercado de Valores.

2. Respetar y cumplir en todo momento lo establecido en la Ley, el Reglamento de Aplicación y las normas complementarias, así como en el presente Reglamento Interno, las normas internas del Fondo y demás normas aplicables.

3. Registrar los valores y otras inversiones de propiedad del Fondo, así como las cuentas bancarias abiertas con recursos del mismo, a nombre del fondo de inversión al que pertenezcan.

4. Registrar las operaciones del Fondos en contabilidad separada, tanto de las operaciones propias de la sociedad como de los otros fondos de inversión que se administren, en sujeción a las normas de carácter general que establezca para esos fines la Superintendencia de Valores y/o el Consejo Nacional de Valores, según corresponda.

5. Elaborar su propia información financiera y la relativa a los fondos que estén bajo su administración, de conformidad con el Reglamento de Aplicación.

6. Enviar a la Superintendencia de Valores y a la BVRD, cuando corresponda, la información requerida por las mismas, en los formatos y plazos que se establezcan mediante normas de carácter general.

7. Establecer y poner en conocimiento de sus ejecutivos y demás empleados, sus deberes y obligaciones.

8. Proporcionar a los Aportantes cualquier tipo de información de carácter público relativa al Fondo o a la sociedad, que les permita tomar decisiones de inversión en cuotas de los fondos de inversión que administre.

9. Comunicar al mercado como hecho relevante y a los Aportantes la rentabilidad de los fondos que administra, con la misma periodicidad con la que realiza la valoración de los mismos.

10. Otras que el Consejo Nacional de Valores o la Superintendencia de Valores establezcan mediante norma de carácter general, en procura de la mayor seguridad y transparencia en la administración de fondos de inversión.

Adicionalmente a las obligaciones mencionadas establecidas en el artículo 40 del Reglamento de Aplicación, EXCEL Fondos deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones, las cuales se detallan a su vez en el artículo 57 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 la suscripción de cuotas de la colocación en mercado primario de cuotas de fondos cerrados, vencimiento de valores, venta de valores y cualquier otra operación realizada con recursos del fondo de inversión.

b) Asegurarse de que los valores adquiridos en mercado secundario para el portafolio de inversión de los fondos de inversión administrados sean registrados a nombre el fondo de inversión a que pertenezcan.

c) Contabilizar las operaciones de los fondos de inversión en forma separada entre sí y de las operaciones de la entidad, conforme a lo establecido en el Manual de Contabilidad y Plan de Rubros aprobado por la Superintendencia de Valores.

d) El nombre del Fondo deberá tener relación con los objetivos de inversión y con su Política de Inversión.

e) 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 de Valores, la siguiente información de cada fondo administrado:

   i. La composición del portafolio de inversión.
   ii. La duración promedio ponderada de los valores representativos de deuda del portafolio de inversión.
   iii. El valor de la cuota del día y el valor de la cuota del día anterior.
   iv. La tasa de rendimiento del fondo, 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 días (360) días.
   v. Las comisiones que se cobran al fondo de inversión en términos monetarios y/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 ejemplos que correspondan.

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

g) Remitir Memoria Anual del Fondo, según las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo X y XI de la Norma, dentro del plazo requerido mediante norma de carácter general.

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

La información a ser publicada no deberá tener una antigüedad mayor a los dos (2) días calendarios posteriores a su obtención.

Igualmente, EXCEL Fondos deberá:

a) Comunicar a la Superintendencia de Valores al día hábil siguiente a su ocurrencia, los casos en que sus ejecutivos y empleados presenten cualquier tipo de vinculación con otras personas físicas o jurídicas y que puedan generar conflictos de interés.

b) Informar a la Superintendencia de Valores, a través de su ejecutivo principal, las inversiones personales que cada ejecutivo de la sociedad administradora tenga en el mercado de valores. Dicha información también deberá ser proporcionada al ejecutivo de control interno, luego de que cada inversión se realice.

c) 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 de Valores.

d) Cobrar y registrar contablemente de acuerdo al método del principio devengado, 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.

e) Realizar en forma obligatoria todas las transacciones con valores de oferta pública por cuenta de los fondos, a través de la BVRD y otros mecanismos de negociación autorizados por la Superintendencia de Valores.

f) Proporcionar a los aportantes cualquier tipo de información de carácter público relativa al fondo de inversión o a EXCEL Fondos, que les permitan tomar decisiones de inversión en cuotas de fondos de inversión administrados.

g) Asegurarse de que los promotores 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 inversión ofrezcan al cliente y velar para que los promotores de inversión mantengan actualizado los perfiles de los inversionistas con su correspondiente clasificación en razón de su comprensión y tolerancia de riesgos.

SVS SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
19 FEB 2016
APROBADO

12.3 Actividades no permitidas a las sociedades administradoras.

EXCEL Fondos no podrá en ningún caso:

- Adquirir, enajenar o unir activos.
- Recibir depósitos de dinero.
- 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.
- Administrar carteras privadas de valores, es decir, carteras de valores pertenecientes a personas físicas o colectivas y no a los fondos de inversión que administra.
- Disponer del dinero producto de los aportes de los aportantes, de las inversiones realizadas a nombre del fondo y de cualquier otro ingreso correspondiente al fondo, incluyendo las utilidades, ganancias o plusvalías generadas, de forma distinta a lo previsto en el Reglamento Interno del fondo.
- Realizar y remitir la valoración de las cuotas de los fondos o sus inversiones con criterios o forma distintos de los señalados en la Ley, el Reglamento y las normas de carácter general que establezca la Superintendencia y/o el Consejo, según corresponda.
- No restituir al fondo o a los aportantes el monto que les corresponde como consecuencia de la comisión de infracciones a la normativa atribuibles a la sociedad administradora o a cualquiera de sus dependientes o personas que le prestan servicios.
- Incumplir las normas internas de conducta de la sociedad administradora, o modificarlas sin la autorización previa de la Superintendencia.
- Dar prioridad, directa o indirectamente, a sus propios intereses, los de sus vinculados, su personal o terceros, en desmedro de los intereses de los fondos que administra y de sus aportantes.
- Incumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno del fondo, o en los contratos que en representación del fondo se celebren con los aportantes y con terceros.
- Incumplir sus funciones o las disposiciones contempladas en la Ley, el Reglamento y la normativa que regula el Mercado de Valores.
- Otorgar garantías, reales o personales, para garantizar obligaciones de terceros.
- Estructurar y administrar fondos de inversión que no sean de oferta pública.
- 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 emisiones dentro de un programa, siempre que cada emisión represente los mismos derechos, obligaciones, beneficios y costos para todos los aportantes que hubiesen comprado cuotas de un mismo programa.

Superintendencia de Valores
Departamento de Registro
Comunicaciones de Salidas
22/02/2016 4:44 PM g.escotto
34592

- Apartarse o incumplir lo establecido por la Ley, el 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.
- 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.
- Cobrar al fondo de inversión o a sus aportantes, comisiones o gastos que no se encuentren expresamente previstos por su reglamento interno.
- 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.
- Realizar aperturas o cierres de cuentas de participación en un fondo abierto, sin la autorización escrita de los titulares de dichas cuentas salvo los casos considerados en el reglamento interno.
- Efectuar abonos y cargos en las cuentas de participación de los fondos abiertos sin la autorización escrita 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 a la Superintendencia como máximo al siguiente día hábil de ocurrido el hecho, con el debido justificativo y el respaldo correspondiente.
- Invertir los recursos de un fondo para adquirir cuotas de otro fondo que también administre.

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

SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES
DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA
APROBADO
19 FEB 2016
La inscripción del valor en el Registro del Mercado de Valores y Productos y la autorización para realizar la oferta pública por parte de la Superintendencia, no implica certificación sobre la calidad de los valores y la solvencia del emisor.