

PROSPECTO DE EMISIÓN SIMPLIFICADO VÁLIDO PARA LA AMPLIACION DE LA OCTAVA EMISIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIONES

CUOTAS DE PARTICIPACIÓN DE OFERTA PÚBLICA FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (el Fondo), RNC No. 1-31-29134-1, es un patrimonio autónomo e independiente del patrimonio de la Sociedad Administradora y de los demás fondos que esta administre, 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 del Consejo Nacional de Valores No. R-CNV-2015-10-FI, de fecha 24 de abril del año 2015. El patrimonio del Fondo será invertido 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 Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario

Monto Total del Programa de Emisiones: Hasta USD50,000,000.00

El presente Prospecto Simplificado contiene información importante sobre la oferta pública de cuotas de participación, con las siguientes particularidades, y debe ser leído por los inversionistas interesados para hacerse un juicio propio del Programa de Emisiones:

| | | | |
|--|---|---|--|
| Cantidad Total de Valores: Hasta 500,000 cuotas de participación. | | Valor Nominal de las Cuotas de Participación: | USD100.00 cada cuota. |
| | | Inversión Mínima: | USD20,000.00. |
| Representación de las Cuotas de Participación: | Certificados Nominativos de Cuotas de Participación emitidos mediante anotaciones en cuenta. | Plazo de Vencimiento del Fondo: | Diez (10) años a partir de la fecha de la primera emisión que se genere del programa, es decir el 2 de marzo de 2026. |
| Monto de Valores Disponible a Colocar de la Ampliación de la Octava Emisión : | USD7,500,000.00 (Siete Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos). Superintendencia de Valores Departamento de Registro Comunicaciones de Entradas 11/12/2017 11:09 AM e.ulero | Cantidad Total de Valores a Emitir y Precio de Colocación Primaria de las Cuotas Disponible a Colocar: | Hasta 75,000 cuotas de participación. El precio de suscripción será el correspondiente a la valorización de las cuotas del día anterior a la fecha de transacción (t), el cual estará disponible en la página web, en las oficinas de la Sociedad Administradora y en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD). |



| | | | |
|---|--|--|---|
| Sociedad Administradora del Fondo: | | 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, Agente de Pago: | | CEVALDOM Depósito Centralizado de Valores, S. A. Número de registro SIV (RMVP): SVDCV-001 RNC:1-30-03478-8 Dirección: Ave. Gustavo Mejía Ricart No. 54, piso 18, Naco, Sto. Dgo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 227-0100 | |
| Custodio de Títulos Físicos de los Inmuebles: | | Jiménez Cruz Peña, S.A. S. RNC: 1-24-03218-2 Dirección: Av. Winston Churchill 1099, Torre Citi, piso 14 Santo Domingo, D.N., Rep. Dom Teléfono: (809) 548-2725 Fax: (809) 955-2728 | |
| Agente de Colocación: | | Excel Puesto de Bolsa, S. A. Registro SIV (RMVP): SVPB-002 Registro BVRD: PB-008 RNC: 1-01-89257-9 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Sto. Dgo, Rep. Dom. Teléfono: (809) 262-4000 | |
| Administrador del Fondo: | Melania Josellín Cruz Acosta, 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. | Miembros del Comité de Inversión: | Oscar San Martín Camelio Loraine Cruz Acosta Banahí Tavárez Olmos |
| Responsables del contenido del prospecto y Reglamento Interno: | Melania Josellín Cruz Acosta, Administrador del Fondo Lourdes Raquel Subero Acosta, Ejecutivo Control Interno Banahí Tavárez Olmos, Vicepresidente-Tesorero | Representante Legal de la Empresa: | Efialto José Castillo Pou Presidente |
| Fecha de elaboración del presente Prospecto: | | 8 de diciembre de 2017 | |

"El presente prospecto simplificado detalla todos los aspectos referentes a rendimiento, condiciones y riesgos que deberán ser considerados por los potenciales adquirentes de las cuotas ofrecidas. Las inversiones se realizan por cuenta y riesgo del Aportante, por lo cual el mismo debe informarse sobre todas las normas que regulen la actividad, tomando en cuenta las mismas, incluyendo el régimen tributario aplicable. ESTOS VALORES HAN SIDO INSCRITOS JUNTO AL PRESENTE PROSPECTO SIMPLIFICADO Y EL CORRESPONDIENTE REGLAMENTO INTERNO EN EL REGISTRO DEL MERCADO DE VALORES Y PRODUCTOS DE LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES, LO QUE NO IMPLICA QUE ELLA RECOMIENDE LA INVERSIÓN EN LOS MISMOS U OPINE FAVORABLEMENTE SOBRE LAS PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO, O CERTIFIQUE LA VERACIDAD O SUFICIENCIA DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO.

La Sociedad Administradora declara que la información presentada cumple de manera razonable con lo exigido en las normas vigentes y que la misma es revelada en forma veraz, suficiente, oportuna y clara. Quien desee adquirir cuotas del Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I que se ofrecen, deberá basarse en su propia evaluación de la información contenida en el presente prospecto simplificado. La adquisición de las cuotas presupone la aceptación por el comprador de todos los términos y condiciones de la oferta pública tal como aparecen en el presente prospecto de emisión simplificado. Toda la información pertinente y contenida en el presente documento se encuentra a disposición del público en el Registro del Mercado de Valores y Productos (RMVP) de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana (SIV), en el domicilio de EXCEL Fondos y en su página de internet www.excel.com.do, donde podrá ser consultada, revisada y reproducida."

Contenido

| | |
|---|----|
| 1. GLOSARIO DE TÉRMINOS..... | 2 |
| 2. PREÁMBULO | 5 |
| 3. RESUMEN DEL PROSPECTO SIMPLIFICADO | 6 |
| 4.1 Datos generales del Fondo | 12 |
| 4.1.1. Denominación y principales características del Fondo. | 12 |
| 4.1.2. Monto total de la oferta y moneda del Fondo..... | 13 |
| 4.1.3. Duración del Fondo | 14 |
| 4.2 Objetivo del Fondo | 14 |
| 4.3 Descripción de los inversionistas a los cuales se dirige el Fondo | 15 |
| 4.4 Marco legal para la confección del Prospecto Simplificado..... | 15 |
| 4.5 Tipo de Fondo de Inversión | 16 |
| 4.6 Calificación de Riesgo..... | 17 |
| 4.7 Asesores Legales | 18 |
| 4.8 Proceso de Colocación de las Cuotas de Participación | 19 |
| 5. FACTORES DE RIESGO | 22 |
| 5.1 Administración de los Riesgos | 26 |
| 6. DEL COMITÉ DE INVERSIONES | 27 |
| 6.1. Aspectos Generales del Comité de Inversiones | 27 |
| 6.2 Composición del Comité de Inversiones | 28 |
| 7. DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA..... | 29 |
| 7.1. Datos Generales de la Sociedad Administradora | 29 |
| 7.2. Estructura Administrativa Interna..... | 30 |
| 7.3. Composición del Consejo de Administración | 31 |
| 7.4. Principales Ejecutivos | 32 |
| 7.5. Calificación de Riesgo de la Sociedad Administradora | 33 |
| ANEXOS..... | 35 |



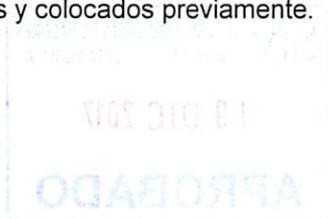
1. GLOSARIO DE TÉRMINOS

- **Administración de fondos de inversión:** Actividad realizada por las sociedades administradoras, consistente en la inversión profesional de los recursos de terceras personas, denominadas Aportantes, en valores y otros activos autorizados por la Ley del Mercado de Valores (19-00).
- **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.
- **Aviso de Colocación Primaria:** Es el mecanismo que se utiliza para dar a conocer los detalles relativos a la colocación primaria de una o varias emisiones a ser generadas a partir de un Programa de Emisiones, el cual deberá ser publicado en por lo menos un periódico de circulación nacional, elaborado y publicado de conformidad con los requisitos que establezca la Superintendencia mediante normas de carácter general, conforme al artículo 110 del Reglamento No. 664-12.
- **Bolsa de Valores:** Corresponde al mercado organizado de conformidad con la legislación aplicable, donde toma lugar la reunión de los diversos intereses de compra y venta, que da lugar a la formación de precio de los valores admitidos a negociación.
- **Calificación de riesgo:** Opinión técnica y especializada que emiten las sociedades calificadoras de riesgo debidamente acreditadas para ello.
- **Colocación primaria con base en mejores esfuerzos:** Es la colocación primaria de una emisión contratada por el emisor a un agente o varios agentes de colocación, mediante la suscripción de un contrato que se rige por las reglas del contrato de comisión, el cual debe establecer expresamente que el o los agentes de colocación no asumen compromiso alguno para 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 del 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 primaria garantizada:** 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 comisión. Mediante este contrato el agente o agentes de colocación realizan una oferta de



suscripción en firme al emisor, al precio de colocación, del remanente de los valores no suscritos de la emisión, la cual es aceptada en el documento por el emisor. Como resultado de este contrato, los valores no suscritos a la fecha y hora de terminación del período de colocación, serán adjudicados al agente o agentes 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.
- **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 los Aportantes, en valores o bienes inmuebles y cuyos rendimientos se establecen en función de los resultados colectivos.
- **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.
- **Mercado primario de valores:** Es el sector del Mercado de Valores donde ocurre la suscripción de valores, donde el producto de la suscripción de valores es recibido directamente por los emisores, para el financiamiento de las actividades del emisor.
- **Mercado secundario:** Es aquel que comprende todas las transacciones, operaciones y negociaciones de valores emitidos y colocados previamente.



- **Oferta pública:** Todo ofrecimiento, expreso o implícito, realizado por cualquier persona a un grupo indeterminado de personas o a sectores o grupos específicos del público, a través de cualquier medio de comunicación o difusión, para que estas adquieran, enajenen o negocien individualmente un número indeterminado de valores.
- **Patrimonio:** Suma de los aportes de los Aportantes y el rendimiento de las inversiones realizadas.
- **Patrimonio autónomo:** Patrimonio de propósito exclusivo, inembargable, independiente y separado tanto jurídicamente como contablemente del patrimonio, tanto de la persona jurídica que lo administra como de cualquier otro patrimonio que esta administre. Cada patrimonio autónomo consta de una denominación y características propias, además de cualidades particulares según su aplicación en el ámbito de fondos de inversión o titularización.
- **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.
- **Persona Vinculada:** 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 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. Son también personas vinculadas a una sociedad aquellas que, sin tener necesariamente participación en la propiedad, ejercen algún grado de control sobre las decisiones de la entidad o de cualquiera de sus sociedades coligadas, por el cargo que ocupan en ellas.
- **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.
- **Rendimiento del Fondo:** Ganancia neta de todos los instrumentos que conforman la cartera de inversiones de un fondo en un período determinado.
- **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 líquidas sus cuotas de un fondo cerrado a través del mercado secundario.



2. PREÁMBULO

El FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I 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 BVRD bajo el No. BV1507-CP0006, de fecha 17 de julio de 2015.

El Fondo de Inversión es cerrado, pues tiene un plazo definido de diez (10) años a partir de la primera emisión generada del programa de emisiones en fecha 2 de marzo de 2016, es decir en fecha 2 de marzo de 2026, y su número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo. El monto total del Fondo es de cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD50,000,000.00), expresados en quinientas mil (500,000) cuotas de participación, que serán colocadas mediante un programa de emisiones.

Durante el periodo comprendido entre el 2 de marzo al 30 de diciembre de 2016, Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión colocó exitosamente primeras emisiones del Programa de Emisiones, siendo el Monto Total Emitido de la Primera a la Ampliación de la Octava Emisión por valor de USD42,500,000.00, según detallamos a continuación:

- Primera Emisión: USD2,000,000.00
- Segunda Emisión: USD3,000,000.00
- Tercera Emisión: USD3,000,000.00
- Cuarta Emisión: USD3,500,000.00
- Quinta Emisión: USD3,500,000.00
- Sexta Emisión: USD3,500,000.00
- Séptima Emisión: USD3,500,000.00
- Octava Emisión: USD3,500,000.00
- Ampliación Octava Emisión USD17,000,000.00



Durante el mencionado Período de Colocación Primaria de la Primera, Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava y Ampliación Octava Emisión del Programa de Emisiones se colocaron la totalidad de los valores emitidos, es decir 425,000 cuotas de participación, con un valor nominal de Cien Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD100.00) cada una.

De conformidad con la Política de Inversión establecida en el Reglamento Interno del Fondo, el Comité de Inversiones aprobó destinar estos recursos provenientes de las primeras emisiones del Fondo en la formación de su cartera inmobiliaria. A la fecha, el Fondo ha adquirido los siguientes inmuebles comerciales y de oficinas: el Piso 11 del Edificio Corporativo 2010, localizado en la Avenida Gustavo Mejía Ricart No. 102 esquina Abraham Lincoln, de esta ciudad; quince (15) locales comerciales de la Plaza Sambil, ubicada en la Avenida John F. Kennedy esquina Paseo de los Aviadores, de esta ciudad; y un Edificio de Oficinas, localizado en la Avenida John F. Kennedy casi esquina Tiradentes, de esta ciudad.

Los demás recursos del fondo se mantuvieron en instrumentos de renta fija de emisores nacionales. Actualmente, el Fondo cuenta con otros inmuebles comerciales y de oficinas identificados para la compra, los

cuales serán adquiridos de conformidad con la Política de Inversión en Activos Inmobiliarios detallada en el Reglamento Interno.

En una primera etapa, el Comité de Inversiones decidió no pagar los dividendos trimestrales, con la finalidad de contar con mayores recursos para la compra de los primeros inmuebles y mejorar la rentabilidad. Dicho Comité determinó que el primer pago de dividendos para los aportantes se realizará al cierre del trimestre octubre-diciembre 2016. Igualmente, se distribuyeron dividendos al cierre de los trimestres enero-marzo 2017, abril-junio 2017 y julio-septiembre 2017.

Al 30 de noviembre de 2017, el Fondo cuenta con un patrimonio administrado por valor de USD45,261,600.80, el cual ha ido en aumento producto de las inversiones financieras realizadas en esta primera etapa y el ingreso por concepto de alquileres de las propiedades del Fondo, lo que nos coloca como el mayor fondo inmobiliario en el mercado dominicano. El valor de la cuota de inversión del fondo a esta fecha es USD106.497884, resultando en una rentabilidad neta desde el inicio de operaciones, en marzo 8, 2016, de un 6.45%.

El Reglamento Interno del Fondo fue modificado en dos ocasiones durante los meses de noviembre 2016 y febrero 2017, con la aprobación de la Asamblea de Aportantes y la Superintendencia de Valores, en los acápite 2.8, 3.9.2, 9.2 y 9.4, relativos a la **Política de Endeudamiento**, a la fecha de corte para determinar los inversionistas con derecho a recibir los beneficios, gastos de incorporación, registro y colocación del fondo, y gastos a ser asumidos por los aportantes,

En fecha 27 de abril de 2017, la Comisión Clasificadora de Riesgos y Límites de Inversión, mediante la Resolución No. 127, aprobó como alternativa de inversión para los Fondos de Pensiones el Programa de Emisiones de cuotas de participación de oferta pública del Fondo Excel I.

A la fecha, tanto Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. como el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I han cumplido con la remisión de toda la información periódica requerida por parte de la Superintendencia de Valores (SIV).

El presente Prospecto Simplificado debe ser considerado en su conjunto con el Reglamento Interno del Fondo por parte del inversionista.



3. RESUMEN DEL PROSPECTO SIMPLIFICADO

El presente resumen hace referencia a la información detallada en otras secciones de este Prospecto Simplificado.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Denominación del Fondo: | Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I (En lo adelante "El Fondo"). |
| Tipo de Fondo: | Fondo cerrado. |
| Denominación de los valores: | Cuotas de Participación. |
| Resolución aprobatoria del | Primera resolución (R-CNV-2015-10-FI) con fecha 24 de Abril de |

| | |
|--|---|
| Consejo Nacional de Valores: | 2015. |
| Número y Fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores y Productos: | SIVFIC-008 con fecha 12 de Mayo de 2015. |
| Calificación de Riesgo del Fondo: | BBBfa (N), fundamentada en una cartera en proceso de formación, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios de alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles. Además, considera la gestión de su administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que a su vez posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones. |
| Calificación de Riesgo de la Sociedad Administradora: | A-af (N), esto indica que ésta posee un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos. |
| 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: | Hasta ocho (8) emisiones. |
| Monto de Valores Disponible a Colocar de la Ampliación de la Octava Emisión del Programa: | Siete millones Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD7,500,000.00). |
| Modo de transferencia de las cuotas de participación: | Anotación en cuenta contable a través del Depósito Centralizado de Valores S.A. (CEVALDOM). |
| Fecha de aprobación del Programa de Emisiones: | 24 de Abril de 2015. |
| Vigencia del Programa de Emisiones: | Tres (3) años a partir de la fecha de inscripción en el Registro del Mercado de Valores del Programa de Emisiones. |
| Fecha de Emisión: | 2 de marzo de 2016 para la Primera, Segunda y Tercera emisiones del programa, 18 de marzo de 2016 para la Cuarta, Quinta y Sexta emisiones del programa, 28 de septiembre de 2016 para la Séptima y Octava emisiones, 20 de diciembre de 2016, 11 de octubre y 7 de noviembre de 2017 para las Ampliaciones de la Octava emisión. |
| Fecha de Emisión de la Ampliación de la Octava Emisión: | 28 de diciembre de 2017. |
| Fecha de Inicio del Periodo de Colocación Primaria de la Ampliación de la Octava Emisión: | 28 de diciembre de 2017. |
| Fecha de Finalización del Periodo de Colocación Primaria | 17 de enero de 2018. |



| | | |
|--|---|--|
| de la Ampliación de la Octava Emisión: | | |
| Fecha de Publicación del Aviso de Colocación Primaria de la Ampliación de la Octava Emisión del Programa: | 21 de diciembre de 2017. | |
| Fecha valor o fecha de suscripción de la Ampliación de la Octava Emisión: | T + 3. | |
| Plazo de vigencia del Fondo: | Diez (10) años a partir de la fecha de la primera emisión que se genere del Programa de Emisiones, publicada de su respectivo Aviso de Colocación Primaria. | |
| Fecha de Vencimiento del Fondo de Inversión: | 2 de Marzo de 2026. | |
| Valor nominal Inicial de las cuotas de participación: | USD100.00 (Cien Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos). | |
| Precio de suscripción primaria: | 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, en las oficinas de la Sociedad Administradora y en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD). | |
| Inversión Mínima: | USD20,000.00 (Veinte mil Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos). | |
| Inversión Máxima: | No existe límite máximo de inversión. | |
| Periodicidad y forma de pago de la distribución de los beneficios: | Trimestralmente si se obtienen beneficios, según se detalla en el Prospecto de Emisión y el Reglamento Interno del Fondo (acápito 3.9). El pago de las distribuciones se realizará mediante transferencia bancaria. | |
| Redención del Capital: | Pago único al vencimiento. El monto que resulte de la liquidación de las cuotas será pagado a través del Agente de Pago CEVALDOM en la fecha de vencimiento de la emisión. El pago se realizará mediante la transferencia bancaria de los fondos en las cuentas definidas por cada Aportante con su Intermediario de Valores. En caso de que la fecha de pago coincida con día sábado, domingo o día feriado, la misma se trasladará al día laborable inmediatamente posterior. | |
| Destinatarios de la Oferta: | Las Cuotas de Participación tendrán como destinatarios a Inversionistas institucionales y al Público en General, tanto nacionales como extranjeros. Dado que la inversión mínima es de USD20,000.00, el Fondo no va dirigido a pequeños inversionistas. El Fondo se dirige a inversionistas físicos o jurídicos con un horizonte de inversión de largo plazo, que desean participar de una cartera | |

| | |
|---|---|
|  <p>SIV SUPERINTENDENCIA DE VALORES DIRECCIÓN DE OFERTA PÚBLICA APROBADO 19 DIC 2017</p> <p><i>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.</i></p> | <p>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 5 del presente Prospecto Simplificado, así como en el Reglamento Interno 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. Ver acápite 4.3 del presente Prospecto Simplificado para más información sobre el perfil de los destinatarios de la oferta.</p> |
| <p>Administradora del Fondo:</p> | <p>EXCEL Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (en lo adelante “EXCEL Fondos”), inscrita en el Registro del Mercado de Valores y Productos (en lo adelante “RMVP”), con el No. SIVFIC-008, a cargo de la Superintendencia de Valores de la República Dominicana.</p> |
| <p>Comisión por Administración:</p> | <p>EXCEL Fondos cargará al Fondo una comisión por concepto de la administración de los activos y pasivos de éste, que no excederá el 2.50% anual sobre los activos netos administrados. Esta comisión será calculada diariamente, incluyendo los días sábados, domingos y feriados, y pagada por el Fondo de manera mensual.</p> |
| <p>Agente de Colocación:</p> | <p>Excel Puesto de Bolsa, S. A. (en lo adelante “Excel PB”), Puesto de Bolsa autorizado e inscrito en el RMVP a cargo de la Superintendencia de Valores y miembro de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (en lo adelante “BVRD”).</p> |
| <p>Modalidad de Colocación:</p> | <p>A ser definida en el presente prospecto simplificado y en el aviso de colocación primaria de cada emisión.</p> |
| <p>Modalidad de Colocación de la Ampliación de la Octava Emisión:</p> | <p>Con base en Mejores Esfuerzos.</p> |
| <p>Depósito Centralizado de Valores:</p> | <p>CEVALDOM, ha sido designado como la entidad que fungirá como agente de pago, custodia y administración (en adelante “Depósito Centralizado de Valores” o “Agente de Pago”) de las cuotas de participación del presente Fondo, para que sean realizados los registros de las operaciones, la custodia, compensación, transferencia y liquidación de los valores de la emisión de las cuotas del Fondo. Adicionalmente, CEVALDOM ha sido designado como la entidad para ofrecer los servicios de custodia y administración de las inversiones que realizará el presente Fondo en títulos de valor representativos de deuda y representados como anotación en cuenta.</p> |
| <p>Custodio de títulos de valor físicos:</p> | <p>JIMENEZ CRUZ PEÑA, S. A. S. ha sido designado como la entidad que fungirá como custodio de los títulos de propiedad de los inmuebles en que invertirá el Fondo.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Objetivo de inversión:</p>  | <p>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.</p> |
| <p>Representante Común de Aportantes:</p> | <p>La señora Roxana Elizabeth Díaz ha sido designada por EXCEL Fondos como Representante Común de los Aportantes del Fondo, mediante contrato suscrito en fecha 10 de septiembre de 2015. En la Asamblea General de Aportantes, celebrada en fecha 24 de mayo de 2017, los inversionistas ratificaron su designación.</p> |
| <p>Resumen de los Factores de Riesgo:</p> <p><i>Riesgo de siniestro</i></p> <p><i>Riesgo por desocupación</i></p> <p><i>Riesgo por concentración de inmuebles</i></p> <p><i>Riesgo por concentración de inquilinos</i></p> <p><i>Riesgo por mala administración de los inmuebles</i></p> | <p>Riesgo que representa cualquier tipo de desastre natural o no, que pudiera destruir total o parcialmente los activos del Fondo (huracanes, tsunamis, inundaciones, rayos, terremotos, incendios, vandalismo, huelgas, accidentes, entre otros).</p> <p>Se refiere a la incapacidad de generar flujos por concepto de alquiler de los inmuebles del Fondo, lo que impactaría negativamente su rentabilidad.</p> <p>Se refiere a que el Fondo cuente sólo con uno o muy pocos inmuebles, lo cual lo expone mayormente a pérdidas sustanciales al presentarse siniestros o desocupación.</p> <p>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.</p> <p>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</p> |

Riesgo por morosidad

gestión podría conllevar a procesos judiciales en su contra, afectando así la rentabilidad del fondo.

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.

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.

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

Este riesgo se refiere a que la gestión de EXCEL Fondos en la compra de los inmuebles, podrían no llenar las expectativas de un inversionista en particular.

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.

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.



Riesgo Cambiario

Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa la moneda nacional con respecto a otras monedas en las que EXCEL Fondos mantenga posiciones.

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

| | |
|---------------------------------------|---|
| Riesgo operativo | <p>momento de realizar sus pagos, como el Fondo se vean incapacitados para canjear sus pesos dominicanos a dólares de los Estados Unidos de América.</p> <p>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 Sociedad 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.</p> |
| Falta de opciones de inversión | <p>Se refiere a la incapacidad de detectar activos que cumplan los estándares de la política de inversiones, lo que pudiera implicar la liquidación anticipada del Fondo.</p> |
| Riesgo fiscal | <p>Las reformas a nivel fiscal que ocurran durante la existencia del fondo pueden afectar de forma negativa o positiva al mismo.</p> |
| Riesgo Regulatorio | <p>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.</p> |

“Toda decisión de invertir en los valores que se ofrecen debe estar basada en la consideración por parte del inversionista del Prospecto Simplificado y del Reglamento Interno en su conjunto”.

4. ASPECTOS GENERALES DEL FONDO

4.1 Datos generales del Fondo

4.1.1. Denominación y principales características del Fondo.

El Fondo se denomina FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO EXCEL I y es independiente del patrimonio de EXCEL Fondos y al de otros Fondos que ésta administre o pueda administrar, al amparo de la Ley No. 19-00, Ley del Mercado de Valores de fecha 8 de mayo de 2000, su Reglamento de Aplicación adoptado mediante el Decreto No. 664-12 (Reglamento de Aplicación) de fecha 4 de diciembre de 2012, 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 adoptada por el Consejo Nacional del Mercado de Valores en fecha 11 de octubre de 2013, modificada por la Norma R-CNV-2014-22-MV, de fecha 23 de septiembre de 2014.



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 BVRD 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. No obstante, el Fondo también invertirá en valores en la etapa pre-operativa y hasta un 20% del portafolio de inversiones en la etapa operativa.

Las cuotas se ofertan al público, teniendo el fondo las siguientes características:

| Descripción del Tipo del Fondo | |
|---|--|
| Por su naturaleza: | Cerrado: Su tiempo de duración o fecha de vencimiento es cierta correspondiente a diez (10) años contados a partir de la fecha de la primera emisión, publicada en su respectivo Aviso de Colocación Primaria y su patrimonio es fijo, por lo tanto el número de cuotas es limitada; estas cuotas no pueden redimirse anticipadamente según dispone el artículo 99 de la Ley del Mercado de Valores, su Reglamento de Aplicación, este Prospecto, el Reglamento Interno del Fondo y el Contrato de Suscripción de Cuotas. |
| 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, al igual que las inversiones del Fondo se efectuarán en activos que sean valorizados y comercializados en dólares de los Estados Unidos de América. A los efectos de la valorización, la contabilidad se realizará en dicha moneda, haciendo el debido asiento en aquellas partidas de gastos y gastos anticipados que por estar expresadas en moneda diferente tengan que ajustarse por efecto de la fluctuación de la moneda según indica el artículo 68 de la Norma que Regula las Sociedades Administradoras y a los Fondos de Inversión. Para estos fines, EXCEL Fondos empleará la tasa de compra promedio ponderada de las transacciones realizadas en el mercado spot el día hábil anterior, publicada por el Banco Central de la República Dominicana (www.bancentral.gov.do). |



4.1.2. Monto total de la oferta y moneda del Fondo

El monto total del Fondo es de cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD50,000,000.00), expresados en quinientas mil (500,000) cuotas de participación, que serán colocadas mediante ocho (8) emisiones:

A la fecha, ya han sido colocadas de la Primera a la ampliación de la Octava emisiones del Programa de Emisiones. El presente Prospecto Simplificado es válido para la Ampliación de la Octava Emisión del Programa de Emisiones detallada a continuación:

| | |
|--|--|
| Monto de Valores Disponible a Colocar de la Ampliación de la Octava Emisión: | USD7,500,000.00 (Siete Millones Quinientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos). |
| Cantidad de Cuotas a Emitir Total de la Ampliación de la Octava Emisión: | 75,000 Cuotas de Participación. |
| Valor Nominal de cada Cuota de Participación: | 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, en las oficinas de la Sociedad Administradora y en el mecanismo centralizado de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana (BVRD). |

4.1.3. Duración del Fondo

La duración del Fondo será de diez (10) años contados a partir de la fecha de la primera emisión que se genere del programa de emisiones, a ser publicada en su respectivo Aviso de Colocación.

4.2 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.

Las decisiones de inversión son dictadas por el Comité de Inversiones, aprobadas por el Consejo de Administración de EXCEL Fondos, a partir de la Política de Inversiones determinada en el presente prospecto y su Reglamento Interno, y ejecutadas por el Administrador del Fondo, el cual fue designado por el Consejo de Administración de EXCEL Fondos.

A pesar de que EXCEL Fondos ni ninguno de sus ejecutivos, miembros del Consejo de Administración o Comité de Inversiones, así como ninguno de sus empleados a cualquier nivel puedan garantizar que los objetivos del Fondo puedan ser alcanzados o bien que el capital de los Aportantes sea preservado en su totalidad, la Asamblea General de Aportantes Extraordinaria podrá aprobar el cambio en las políticas de inversión cuando así lo determine. Los cambios aprobados por la Asamblea General de Aportantes deberán ser autorizados por la Superintendencia de Valores previamente a su aplicación.



4.3 Descripción de los 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 5 del presente Prospecto, así como en el Reglamento Interno 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.

4.4 Marco legal para la confección del Prospecto Simplificado

Para la elaboración del presente documento se cumplió con las disposiciones de la normativa vigente, entre ellas:



- Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana, de fecha 8 de mayo de 2000.
- Reglamento de Aplicación de la Ley del Mercado de Valores adoptado mediante Decreto No. 664-12 de fecha 7 de diciembre de 2012.
- Norma que Regula las Sociedades Administradoras y los fondos de inversión No. R-CNV-2013-33-MV, modificada por la Norma R-CNV-2014-22-MV, y modificada por la Norma R-CNV-2017-11-MV.
- Norma No. 05-13 de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) sobre el Régimen Tributario de las Administradoras de Fondos y los Fondos de Inversión.

4.5 Tipo de Fondo de Inversión

El Fondo de Inversión es cerrado, pues tiene un plazo definido de diez (10) años a partir de la primera emisión generada del programa de emisiones en fecha 2 de marzo de 2016, es decir en fecha 2 de marzo de 2026, y su número de cuotas de participación colocadas entre el público es fijo. El monto total del Fondo es de cincuenta millones de dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD50,000,000.00), expresados en quinientas mil (500,000) cuotas de participación, que serán colocadas mediante un programa de. Las cuotas de este fondo no son redimibles directamente por el fondo cerrado, por lo que deberán ser negociadas en el mercado secundario a través de la bolsa de valores.

Durante el periodo comprendido entre el 2 de marzo al 30 de diciembre de 2016, Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión colocó exitosamente las ocho (8) primeras emisiones del Programa de Emisiones, siendo el Monto Total Emitido de la Primera a la Ampliación de la Octava Emisión por valor de USD42,500,000.00, según detallamos a continuación:

| | |
|-----------------------------|------------------|
| • Primera Emisión: | USD2,000,000.00 |
| • Segunda Emisión: | USD3,000,000.00 |
| • Tercera Emisión: | USD3,000,000.00 |
| • Cuarta Emisión: | USD3,500,000.00 |
| • Quinta Emisión: | USD3,500,000.00 |
| • Sexta Emisión: | USD3,500,000.00 |
| • Séptima Emisión: | USD3,500,000.00 |
| • Octava Emisión: | USD3,500,000.00 |
| • Ampliación Octava Emisión | USD17,000,000.00 |



Durante el mencionado Período de Colocación Primaria de la Primera, Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava y Ampliación Octava Emisión del Programa de Emisiones se colocaron la totalidad de los valores emitidos, es decir 425,000 cuotas de participación, con un valor nominal de Cien Dólares de los Estados Unidos de América con cero centavos (USD100.00) cada una, por un monto colocado de Cuarenta y Tres Millones Setecientos Noventa mil Cuatrocientos Diez Dólares de los Estados Unidos de América con Cincuenta y Tres centavos (USD43,790,410.53).

4.6 Calificación de Riesgo

El Fondo ha sido calificado BBBfa (N) por Feller Rate, SRL, Calificadora de Riesgo.

| | |
|---|--|
|  | <p>Feller Rate, S. R. L., Calificadora de Riesgo Calle Freddy Gatón Arce No.2, Arroyo Hondo, Santo Domingo, Rep. Dom. Tel: (809) 566-8320 Tel. directo: 829-229-1802 Fax: (809) 567-4423 www.feller-rate.com.do Contacto: Héctor Salcedo Llibre (hsalcedo@feller-rate.com.do)</p> |
|---|--|

El informe de calificación de riesgo, emitido por la calificadora de riesgo en Octubre de 2017, se encuentra en el Anexo I del presente Prospecto.

La calificación otorgada BBBfa (N) se fundamenta en una cartera en proceso de formación, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios de alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles. Además, considera la gestión de su administradora con un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos, que a su vez posee completos, adecuados y detallados manuales de políticas y procedimientos para un correcto manejo de recursos de terceros. En contrapartida, incorpora la moderada diversificación de cartera, la exposición al riesgo inmobiliario, sensible a los ciclos económicos, y el incipiente mercado de fondos en República Dominicana. El sufijo (N) indica que se trata de un fondo con menos de 36 meses de operaciones.

Resumen de los fundamentos de Feller Rate para la Calificación de Riesgo

El Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I tiene como objetivo invertir sus recursos en inmuebles no habitacionales que generen ingresos periódicos a corto plazo y/o ganancias de capital a largo plazo. El fondo es manejado por Excel Sociedad Administradora de Fondos De Inversión S.A., primera administradora acreditada en el país, calificada en "A-af" por Feller Rate. En marzo de 2016 inició su programa de emisión, colocando a la fecha un total de 325,000 cuotas, con un patrimonio neto de US\$35.7 millones, representando cerca de un 61.4% de lo manejados en fondos de similar orientación.

La cartera del Fondo se encuentra en proceso de formación, en septiembre de 2017 la cartera estaba formada por 17 inmuebles comerciales y de oficinas, y un nuevo edificio, ubicados en Santo Domingo. Contablemente, el 81.69% de los activos estaba invertido en activos inmobiliarios, mientras que el porcentaje restante correspondía a certificados financieros (17.06%), caja (0.05%) y otros activos (1.2%), que corresponden a comisiones por pagar por colocación de cuotas. El fondo tiene un plazo hasta el 7 de abril de 2019 para completar su inversión, con inmuebles para alquiler destinados a la actividad pública o privada, de naturaleza corporativa, oficinas, industrial o comercial, ubicados en República Dominicana.

Al cierre de septiembre de 2017, el fondo contaba con una alta liquidez proveniente de los arriendos de los bienes raíces, los que le permitieron entregar dividendos de US\$3.5 por cuota, referidos a las utilidades generadas en 2017, incluyendo dividendo de US\$1.13 correspondiente a las utilidades generadas durante el último trimestre de 2016.



Al cierre de septiembre 2017, el fondo no presentó endeudamiento financiero. Sus pasivos alcanzaron un 3.6% del patrimonio, que correspondían a garantías por incumplimiento de contratos de alquiler. El reglamento interno del fondo limita su endeudamiento máximo a un 30% del patrimonio neto.

La duración del fondo es de 10 años, tiempo apropiado para recibir flujos de los negocios inmobiliarios parte de su cartera, incorporar nuevos contratos y preparar de manera correcta su liquidación.

| FACTORES SUBYACENTES A LA CALIFICACIÓN | |
|--|--|
| Fortalezas | Riesgos |
| <ul style="list-style-type: none"> • Cartera en proceso de formación, con una gran parte invertida en activos inmobiliarios. • Alta generación de flujos, proveniente de los arriendos de los inmuebles. • Administradora con buen nivel de estructuras y políticas para la administración de fondos. | <ul style="list-style-type: none"> • Moderada diversificación de cartera. • Riesgo inherente al negocio inmobiliario, sensible a los ciclos económicos. • Mercado incipiente de Fondos en República Dominicana. |

4.7 Asesores Legales

EXCEL Fondos contrató los servicios de la firma de abogados LMV, quien participó en la revisión del Prospecto y el Reglamento Interno del Fondo, así como en la de los demás documentos legales para la autorización y correspondiente colocación de la oferta pública en el Mercado de Valores dominicano.

| | |
|---|---|
|  | <p>LMV Advisors Calle Presidente González No.22, Edificio La Cumbre, 5to. Piso. Ensanche Naco, Santo Domingo, República Dominicana Tel. : +1 (809) 689-6666 Fax : +1 (809) 686-1061 www.lmvadvisors.com Contacto: Omar E. Victoria Contreras (ovictoria@lmv.com.do)</p> |
|---|---|

Igualmente, en la Asamblea General Extraordinaria de Aportantes del Fondo, celebrada en fecha veinticuatro (24) de noviembre de 2016, se resolvió designar como Representante Legal del Fondo a la firma GS Despacho Legal, representada por la Sra. Racelyn Sención, por su vasta experiencia en el mercado inmobiliario dominicano.





Racelyn Sención Lluberes

T 829 733 4747

M 829262 5421

@ rsencion@gdespacholegal.com

Ave. Bolívar No. 230, Esq. Calle Tercera,
Piso 9, La Julia. Torre Empresarial
Las Mariposas, Santo Domingo, Rep. Dom.

4.8 Proceso de Colocación de las Cuotas de Participación

EXCEL Fondos ha contratado a Excel Puesto de Bolsa, S. A. como Agente de Colocación, para fines de colocación de las cuotas del Fondo en el Mercado.

| | |
|--|---|
| | <p>Excel Puesto de Bolsa, S. A. Registro SIV: SVPB-002 Registro BVRD: PB-008 Registro Nacional de Contribuyente: 1-01-89257-9 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No.78, Piantini, Santo Domingo, Rep. Dom. Teléfono: (809)262-4000 www.excel.com.do Contacto: Katty Cepeda (kcepeda@excelpb.com)</p> |
|--|---|

Excel Puesto de Bolsa, S. A. ofrecerá las cuotas del Fondo a cualquier inversionista, dentro de su Perfil, apegado a las regulaciones vigentes del Mercado de Valores.

El Agente Colocador realizará la colocación del Programa de Emisiones y podrá invitar a otros puestos de bolsa autorizados como agentes de distribución.

Excel Puesto de Bolsa, S. A. tiene el mandato para llevar a cabo las gestiones de colocación de cuotas de participación del Fondo, de acuerdo a las condiciones y términos establecidos en el contrato firmado con EXCEL Fondos, bajo las modalidades de colocación garantizada, con base en mejores esfuerzos o en firme. La modalidad a utilizar para la Ampliación de la Octava Emisión del Programa de Emisiones es con base a Mejores Esfuerzos, según consta en el presente Prospecto Simplificado.



Colocación Primaria

La colocación primaria de las cuotas de participación del Fondo se realizará a través del mecanismo de negociación de la Bolsa de Valores de la República Dominicana, S. A. (BVRD) y los inversionistas podrán acceder a él a través de los intermediarios de valores autorizados por la Superintendencia de Valores e invitados a participar como agentes de distribución, o a través del Agente Colocador.

La compra de Cuotas de Participación debe estar precedida por la entrega, por parte del intermediario de valores de cada aportante, del presente Prospecto Simplificado y el Reglamento Interno del Fondo, los cuales deben estar actualizados, y la suscripción del Contrato de Suscripción de Cuotas, cuyo objeto es la aceptación por parte del Aportante de las condiciones establecidas en el Prospecto Simplificado y en el Reglamento Interno.

Estos intermediarios de valores podrán recibir órdenes de compra de cuotas de participación por parte de cualquier inversionista de manera individual y construirán el libro de órdenes, de conformidad con la Circular C-SIV-2014-06-MV

El Horario de Recepción de Ofertas es a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación Primaria. Cada Puesto de Bolsa o Intermediario de Valores autorizados por la SIV, podrá recibir órdenes de suscripción en el horario establecido por cada uno de ellos, y registrarlas en el sistema de la BVRD en el horario establecido por ésta, de conformidad con sus reglas de negociación para cada tipo de rueda.

La fecha del inicio del Período de Colocación será publicada en el presente Prospecto y en los Avisos de Colocación Primaria correspondiente a cada monto a colocar. La fecha de Finalización del Período de Colocación no podrá exceder los quince (15) días hábiles a partir de la fecha de Inicio del Período de Colocación.

Los intermediarios de valores recibirán las órdenes y las registrarán en los sistemas de negociación electrónica de la BVRD en el horario previsto por esta, que al momento de la realización del presente Prospecto de Emisión es de 9:00am a 1:00pm. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización de la SIV. Para los días distintos al último día de Colocación, el inversionista que acuda a presentar su Orden de Suscripción ante el Agente Colocador o cualquier Intermediario de Valores autorizado por la SIV pasado el horario de negociación del sistema de la BVRD, su orden quedará para el día hábil siguiente. Los intermediarios de valores autorizados por la SIV, deberán verificar la disponibilidad de fondos de sus clientes antes de transmitir las Órdenes de Suscripción en el sistema de negociación de la BVRD. Las órdenes de suscripción que no se liquiden por falta de provisión de fondos por parte de los inversionistas pasarán a formar parte del monto no suscrito de la emisión en cuestión.

Para los días distintos al último día de Colocación, el inversionista que acuda a presentar su Orden de Suscripción ante el Agente Colocador o cualquier Intermediario de Valores autorizado por la SIV pasado el horario de negociación del sistema de la BVRD, su orden quedará para el día hábil siguiente. El Agente Colocador y los Intermediarios de Valores autorizados por la SIV de manera individual construirán el libro de órdenes para el Público en General y procederán a ingresar en el sistema de negociación de la BVRD a partir de la Fecha de Inicio del Período de Colocación hasta la Fecha de Finalización del Período de Colocación de la Emisión correspondiente, según el horario determinado por la BVRD. Si la suma de todas las órdenes recibidas por parte de todos los Intermediarios de Valores supera el monto total pendiente por colocar de la



emisión, la BVRD realizará un proceso de cálculo determinando el factor de prorrateo, a través de su sistema de negociación y a su vez la adjudicación de las órdenes.

El Agente Colocador, Excel Puesto de Bolsa o el Intermediario de Valores, autorizado por la SIV, deberá verificar la disponibilidad de fondos de sus clientes antes de transmitir las Órdenes de Suscripción en el sistema de negociación de la BVRD. Con la aceptación de la orden en la Bolsa de Valores y cerrado el período de suscripción de los valores, las ordenes se convierten en vinculantes, adquiriendo la condición de firme, irrevocable y definitiva para las partes que pactaron en la negociación. El rechazo de una Orden de Suscripción se encuentra determinado por la falta de disponibilidad del monto Ofertado o por la falta de disponibilidad de fondos del inversionista al momento de la transacción. Otra causa de rechazo de una oferta es que el inversionista según su perfil de inversionista no puede asumir el riesgo de los valores que se le ofrece.

El Agente Colocador bajo la modalidad de colocación primaria con base en mejores esfuerzos no podrá suscribir valores que integren la Emisión durante el Periodo de Colocación Primaria.

Mercado Secundario

Al ser un fondo cerrado, el Aportante no podrá redimir sus cuotas de participación de manera anticipada, sino que deberá esperar hasta su vencimiento, o bien acceder al Mercado Secundario para venderlas, acudiendo a cualquier Intermediario de Valores autorizado por la SIV e inscrito en la BVRD a registrar su oferta de venta en la BVRD utilizando para la negociación el sistema de la BVRD y según el horario que ésta determine. La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIV.

El Mercado Secundario comienza en la fecha correspondiente al día hábil siguiente a la fecha de terminación del Período de Colocación en el Mercado Primario.

El Emisor informará como Hecho Relevante por medio de una comunicación escrita a la SIV y a la BVRD el monto suscrito, de ser el caso, comparándolo con el monto disponible a colocar correspondiente, a más tardar el día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha de terminación del Período de Colocación. Dicho Hecho Relevante será publicado en la página web del Emisor (www.excelfondos.com) y de la SIV (www.siv.gov.do).

De igual manera, cualquier inversionista que desee adquirir o negociar cuotas del Fondo luego de finalizado el Período de Colocación, podrá realizarlo en el mercado secundario a partir del día hábil posterior a la finalización del Período de Colocación, a través de su intermediario de valores y mediante cualquier mecanismo de negociación debidamente aprobado por la SIV.

El precio de compra o venta estará determinado en función de la oferta o demanda de las cuotas del Fondo en el mercado, que pudiera tomar o no en cuenta el Valor de la Cuota al momento de la transacción, según sea publicado por EXCEL Fondos en su página web, en sus oficinas y por el mecanismo centralizado de negociación de la BVRD, según horario que ésta determine.

La BVRD se reserva el derecho de modificar su horario de operación en cualquier momento, previa autorización por parte de la SIV. En caso de que un potencial inversionista deposite en un Intermediario de



Valores autorizado una orden de compra fuera del horario de negociaciones de la BVRD, dicha orden de compra deberá ser colocada en el sistema de negociación electrónica de la BVRD el día laborable siguiente. El registro de dicha oferta deberá ser realizado por un Corredor de Valores debidamente autorizado por la SIV y la BVRD, quien accederá al sistema de la BVRD y registrará la misma. Igualmente, el proceso de compra en el mercado secundario, el potencial inversionista debe dirigirse a un Intermediario de Valores autorizado por la SIV e inscrito en la BVRD para registrar su oferta de compra, en el horario establecido por la BVRD.

La Administradora informará como Hecho Relevante por medio de una comunicación escrita a la SIV y a la BVRD el monto suscrito, de ser el caso comparándolo con el monto disponible a colocar correspondiente, a más tardar el día hábil siguiente al cierre de las actividades del día correspondiente a la fecha de terminación del Período de Colocación. Dicho Hecho Relevante será publicado en la página web de la Administradora (www.excel.com.do) y de la SIV (www.siv.gov.do).

La transferencia de los valores en el Mercado Secundario se formalizará al momento de ser transferidas contablemente por medio de su anotación en la cuenta llevada a cabo por CEVALDOM, Depósito Centralizado de Valores, S. A.

Según las normas vigentes, cuando las cuotas son representadas mediante anotación en cuenta aplicarán las disposiciones del Reglamento 662-12 y el Reglamento General de la BVRD.

De conformidad con las nuevas reglas de suscripción y negociación de Valores de la BVRD, de fecha nueve (9) de enero de 2015, sobre valores representativos de deuda de capital y cuotas de participación (Sistema SIOPEL-Versión 7.2) que establece el plazo spot o fecha de liquidación hasta T+3, la negociación en el mercado secundario de las cuotas de participación del Fondo entra dentro de lo que se denomina Rueda REVA, la cual se encuentra habilitada para realizar las operaciones de compra venta de contado de valores representativos de capital. Los tipos de valores admisibles en esta rueda son acciones estandarizadas y cuotas de participación de fondos, con objeto de oferta pública aprobados e inscritos en la SIV y admitidos por la BVRD para negociación en el mercado secundario, y representados mediante Macro título o anotación en cuenta (únicamente desmaterializados).

5. FACTORES DE RIESGO

Los riesgos forman parte de la inversión, son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar el cumplimiento de los objetivos del Fondo, alterar el valor del portafolio de inversión, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdidas en sus inversiones.

Los principales riesgos a los que se puede ver enfrentado el Fondo son:



Riesgos propios de una cartera inmobiliaria

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

a) Riesgo de siniestros

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

b) Riesgo por desocupación

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

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

c) Riesgo por exceso de oferta de inmuebles en alquiler

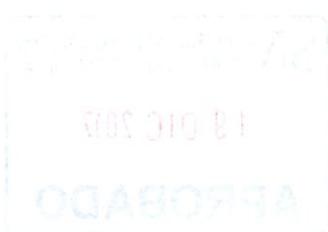
Existe la posibilidad de que exista en el mercado un exceso de oferta, pues el mercado inmobiliario dominicano representa una oportunidad para los inversionistas para generar ingresos recurrentes y preservar su capital. Esto pudiera implicar la desocupación total o parcial de los inmuebles.

d) Riesgo por concentración de inmuebles

Está relacionado con la concentración en uno o muy pocos inmuebles y la posibilidad de que ocurra un siniestro que afecte a un inmueble o periodos de tiempo prolongados en los cuales no se alquile dicho inmueble, disminuyendo la capacidad del Fondo para distribuir rendimientos y afecte el valor de la cuota de participación.

e) Riesgo por concentración de inquilinos

El alquiler de los inmuebles del Fondo a uno o a un grupo reducido de inquilinos, o a un grupo de inquilinos concentrados en el mismo sector económico y la posibilidad de ocurrencia de eventos negativos que afecten directamente la estabilidad económica de dichos inquilinos pudiera implicar procesos de renegociación de los contratos de alquiler que reduzcan los ingresos mensuales o pudiera provocar atraso en los pagos o la desocupación de los inmuebles, afectando los ingresos del Fondo y su rentabilidad.



f) Riesgo de administración de los inmuebles

La administración de las propiedades implica las acciones necesarias que el Fondo debe tomar para dar cumplimiento a las obligaciones que tiene en su condición de propietario a los inquilinos. Una mala gestión podría conllevar a procesos judiciales en su contra, afectando así la rentabilidad del fondo.

g) Riesgo por morosidad

Corresponde a la probabilidad de que un inquilino incumpla con los pagos de alquiler a los que está obligado contractualmente, con lo cual la sociedad administradora podrá verse obligada a iniciar procesos judiciales contra dicho arrendatario.

h) Riesgo de inadecuada valoración de los inmuebles

Este riesgo se presenta cuando las propiedades son compradas a un precio excesivo o son vendidas a un precio muy bajo. Dado que para la adquisición de los inmuebles, la Norma requiere de dos tasaciones previas, siendo el valor del bien inmueble el menor de los consignados en estas valoraciones, las cuales deben ser actualizadas anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, 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.



Otros riesgos asociados

- **Riesgo de liquidez de la participación del Fondo:**

Los Aportantes de las cuotas del Fondo no podrán solicitar a EXCEL Fondos su reembolso de manera anticipada al vencimiento, por lo que el Aportante deberá acceder al mercado secundario para la venta de las mismas. Es posible que no existan compradores o que el precio no sea el esperado en el momento en que el Aportante tenga la necesidad de vender sus cuotas de participación. El mercado de fondos de inversión es incipiente en la República Dominicana, lo que podría implicar un mercado secundario considerablemente ilíquido y de poca profundidad. El Aportante deberá considerar la posibilidad de no poder ejecutar la venta de su participación en el Fondo en la fecha y por el precio esperado.

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

Los aumentos o disminuciones en las tasas de interés del mercado afectan directamente el valor de los instrumentos financieros en los cuales pudiera estar invirtiendo el Fondo. Existe una relación inversa entre la tasa de interés y el precio. La inversión se puede ver afectada si se presentan pérdidas en el valor del portafolio, afectando directamente los rendimientos y/o valor de la cuota de los Aportantes.

- **Riesgo del Emisor:**

Es la capacidad o percepción que tiene el mercado de que los emisores paguen sus títulos de deuda. Si el emisor es insolvente, hay una contingencia de pérdida por deterioro de la estructura financiera del emisor o garantía del título y que puede generar disminución en el valor de la inversión o en la capacidad de pago.

- **Riesgo de contraparte:**

Es el riesgo de que la contraparte (con quien negociamos) no entregue el valor o título correspondiente a la transacción en la fecha de vencimiento.

- **Riesgo Cambiario**

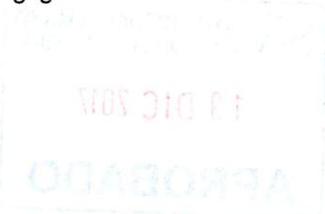
Se refiere a la posibilidad de pérdidas en activos financieros o pasivos en moneda extranjera, cuando se devalúa o revalúa la moneda nacional con respecto a otras monedas en las que EXCEL Fondos mantenga posiciones. Este riesgo puede presentarse, pues la denominación del Fondo es en dólares de los Estados 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 Sociedad 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.

5.1 Administración de los Riesgos

Dentro de la estructura de EXCEL Fondos se cuenta con una Unidad de Riesgos especializada cuyo objetivo es identificar, medir y administrar los riesgos a los que están expuestos los fondos que ésta administra. Para alcanzar estos objetivos, se utilizan diversas metodologías y herramientas.



Para atenuar los riesgos por siniestros, todos los inmuebles que conformarán el portafolio de inversiones del Fondo, contarán con una póliza de seguros contra siniestros para cubrir la totalidad de su valor de tasación. Estas pólizas serán revisadas anualmente con respecto a las valoraciones subsiguientes.

Con el fin de mitigar el riesgo de desocupación, EXCEL Fondos realizará los estudios necesarios para valorar el grado de especialización de los inmuebles, con el fin de estimar sus usos alternativos en el mercado y así poder ofertarlos a diversos sectores en caso de desocupación.

Para los riesgos de concentración por inmueble, el presente Reglamento Interno establece los límites de inversión al respecto, sobre los cuales se dará un seguimiento continuo con el fin de mitigar su exposición.

Los riesgos de tasa de interés y de precio, riesgos de liquidez, riesgos cambiarios, se administran realizando una minuciosa clasificación y seguimiento de los activos en los que el Fondo invierte. Se analiza el ambiente político y el entorno macroeconómico del país, así como los plazos, nivel de las tasas de interés, la liquidez y demás factores relacionados. Además se cuenta con el apoyo tanto del Comité de Inversiones como el Comité de Riesgo para la toma de decisiones.

El riesgo de crédito y el riesgo de no pago por parte de un emisor de un instrumento en los que invierta el Fondo, se gestionan manteniendo un seguimiento continuo a las calificaciones de riesgos, tanto de los emisores como de las emisiones.

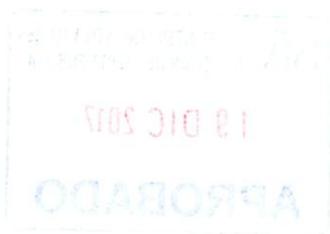
Los riesgos operativos se gestionan mediante mapeos según los tipos de eventos, lo que permite clasificarlos por su frecuencia e impacto. Para esto, EXCEL Fondos cuenta con un Manual de Control Interno que detalla la metodología de clasificación y estas mediciones se deben mantener dentro de los niveles considerados como aceptables por el Comité de Inversiones.

Para la administración de los riesgos legales, fiscales y regulatorios, EXCEL Fondos se apega al cumplimiento de la regulación vigente y cuenta con mecanismos de control, así como con el apoyo del Comité de Riesgos y demás unidades, tales como Auditoría Interna, Auditoría Externa y Asesores Legales de alto nivel, que cuentan con la experiencia necesaria para realizar los procesos con la debida diligencia.

6. DEL COMITÉ DE INVERSIONES

6.1. Aspectos Generales del Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones de EXCEL Fondos es responsable de evaluar, recomendar y aprobar los lineamientos para la toma de decisiones de inversión de los recursos del Fondo, que serán ejecutados por el Administrador del Fondo. Este Comité está integrado por no menos de tres (3) personas físicas con experiencia en el sector financiero, mercado de valores y de administración de carteras, o en áreas afines a este tipo de Fondo. En casos excepcionales, en los que se requieran conocimientos y criterios altamente especializados, el Comité de Inversiones podrá requerir la opinión fundamentada de profesionales



especializados en los asuntos que así se requiera y que sean objeto de conocimiento del Comité de Inversiones.

El Comité cumplirá con el marco legal vigente y se apegará a las mejores prácticas de administración de fondos de terceros. El Comité se regirá particularmente por el Reglamento del Comité de Inversiones, y por el Manual de Organización y Funciones de EXCEL Fondos, aprobados por el Consejo de Administración de EXCEL Fondos, y aprobados por la Superintendencia de Valores.

El Comité de Inversiones fue designado en fecha dieciséis (16) del mes de mayo del 2014 por el Consejo de Administración, quien es la instancia facultada para su remoción, en los casos que considere necesario. La remoción de los miembros del Comité de Inversiones deberá ser comunicada a la Superintendencia y al público general como un hecho relevante.

El Administrador del Fondo es miembro del Comité de Inversiones, con carácter obligatorio y participa en las reuniones con voz pero sin derecho a voto. En casos excepcionales, en los que se requieran conocimientos y criterios altamente especializados, el Comité de Inversiones podrá requerir la opinión fundamentada de profesionales especializados en los asuntos que así se requiera y que sean objeto de su conocimiento.

La Asamblea General 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.

6.2 Composición del Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones de EXCEL Fondos está integrado por los señores **Oscar San Martín Camelio**, **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 administrativa y financiera en el sector bancario y financiero, así como en administración de recursos de terceros, tanto en el país como en el extranjero.

Loraine Cruz Acosta, Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y económica, habiendo manejado las áreas de Operaciones, Recursos Humanos y Tesorería de empresas multinacionales. Amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano. La señora Loraine Cruz también forma parte del Consejo de Administración de EXCEL Fondos. Al mismo tiempo, la señora Loraine Cruz Acosta es hermana de la señora Melania Josellin Cruz Acosta, Administrador del Fondo.

Banahí Tavárez Olmos, Postgrado en Dirección Financiera de Barna-Eada, Postgrado en Economía de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Postgrado en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC) y Licenciatura en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Vasta experiencia en el área de Finanzas corporativas, así como también en Banca Múltiple, Mercado Bursátil y administración de carteras, especializándose en el área de



Proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano. La señora Banahí Tavárez Olmos también forma parte del Consejo de Administración de EXCEL Fondos, desempeñándose como Vicepresidente-Tesorero al momento de la aprobación de la emisión de este Fondo.

7. DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

7.1. Datos Generales de la Sociedad Administradora

| | |
|---|---|
|  | Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (EXCEL Fondos) Número de Registro SIV: SVAF-001 Registro Nacional de Contribuyente: 1-30-08800-4 Dirección: Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: (809)-262-4000 www.excel.com.do Contacto: Melania Josellin Cruz Acosta, Administrador del Fondo |
|---|---|

EXCEL Fondos es la primera sociedad administradora de fondos de inversión autorizada y registrada en el Registro del Mercado de Valores y Productos de la Superintendencia de Valores bajo el número SVAF-001, mediante la Segunda Resolución del Consejo Nacional de Valores, de fecha 11 de noviembre de 2004.

Al cierre del mes de julio de 2017, EXCEL Fondos cuenta con un capital autorizado de RD\$50,000,000.00 y un capital social suscrito y pagado de RD\$50,000,000.00.

EXCEL Fondos es una empresa subsidiaria del grupo Excel Group, el cual cuenta con una amplia gama de servicios financieros para sus clientes en el mercado dominicano, a través de sus subsidiarias Excel Puesto de Bolsa, S. A. y Excel Consulting, S. R. L, asesorando a sus clientes en actividades relacionadas con los mercados de capitales y administración de activos, entregando servicios de banca de inversión, fusiones y adquisiciones, finanzas corporativas, entre otros.

Sus accionistas son **Excel Group Investments, Ltd.** y **Excel Consulting, S.R.L.**, con una participación accionaria de un 99.999967% y 0.000033% respectivamente, a la fecha de elaboración del presente prospecto simplificado.

| Accionista | Cantidad de Acciones | Valor Nominal de las acciones | Porcentaje de Participación |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Excel Group Investments, LTD. | 499,999 | RD\$49,999,900.00 | 99.9998% |
| Excel Consulting, SRL | 1 | RD\$100.00 | 0.0002% |



A la fecha de elaboración del presente prospecto simplificado, los datos generales de los accionistas de EXCEL Fondos son los siguientes:

| | Excel Group Investments, LTD | Excel Consulting, SRL |
|--|--|--|
| Capital Suscrito y Pagado | USD7,000,000.00 | RD\$300,000.00 |
| Objeto Social | Toda actividad de lícito comercio que esté permitida por las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. | Establecer, gestionar e implementar en general negocios de inversiones, promoción, venta, entre otros, para la promoción y fomento de inversiones. |
| Consejo de Administración /Gerente General | Alberto Y. Cruz Acosta: Director único | Alberto Y. Cruz Acosta: Gerente Eduardo A. Cruz Acosta: Gerente |
| Jurisdicción | Islas Vírgenes Británicas | República Dominicana |

Los socios fundadores son profesionales experimentados con un amplio conocimiento del mercado bursátil de la República Dominicana, especializados en la administración de fondos de inversión inmobiliaria, formado por un equipo estable con visión de largo plazo y compromiso permanente.

La empresa tiene como objetivo exclusivo la administración de fondos, de conformidad con lo establecido por la Ley de Mercado de Valores y sus disposiciones complementarias.

EXCEL Fondos estará sujeta en su actuación, al cumplimiento de las disposiciones que establezca la Superintendencia de Valores o el Consejo Nacional de Valores, según corresponda, mediante normas de carácter general.

El Fondo es el primer fondo de inversión a ser administrado por EXCEL Fondos.

A la fecha de elaboración del presente prospecto simplificado, EXCEL Fondos no posee procesos judiciales, administrativos o arbitrales iniciados o que sea previsible que se inicien en contra o a favor de ésta, que pudieran tener un impacto significativo sobre los resultados de la emisión de las cuotas y la posición financiera de la sociedad administradora.

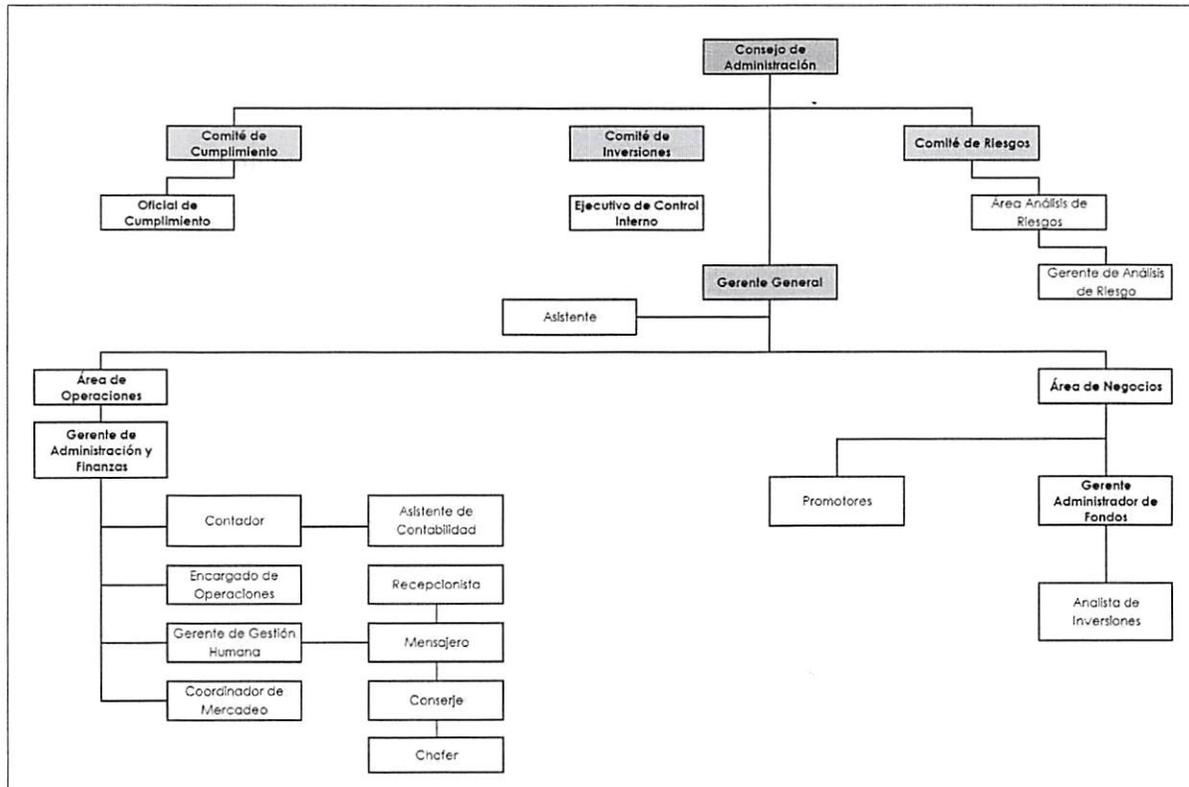
Los Estados Financieros de EXCEL Fondos se encontrarán a disposición del público en su domicilio, ubicado en la Calle Max Henríquez Ureña No. 78, Piantini, Santo Domingo, República Dominicana, Teléfono: (809)262-4000, al igual que en su página web www.excelfondos.com.

7.2. Estructura Administrativa Interna

EXCEL Fondos tiene como función principal la administración de fondos de inversión como patrimonios separados del propio patrimonio de la empresa, acogiéndose en todo momento a las disposiciones establecidas por las autoridades del Mercado de Valores de la República Dominicana.



La estructura organizacional de EXCEL Fondos está basada en el siguiente organigrama:



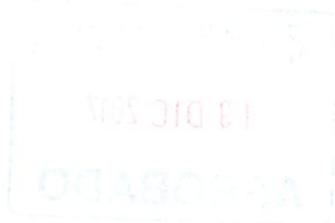
7.3. Composición del Consejo de Administración

El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la empresa. Sus responsabilidades están sujetas a los estatutos de la empresa, así como a lo establecido en la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 y sus modificaciones (Ley de Sociedades Comerciales).

El Consejo de Administración de EXCEL Fondos está conformado por las siguientes personas:

| Nombre | Posición | Fecha de ingreso a EXCEL Fondos |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Efialto J. Castillo Pou | Presidente | Septiembre 18, 2015 |
| Banahí Tavárez Olmos | Vicepresidente-Tesorerera | Abril 25, 2011 |
| Dafne Lirio de Contín | Secretaria | Julio 22, 2004 |
| Loraine Cruz Acosta | Miembro | Noviembre 27, 2014 |
| Vanessa Godina Simó | Miembro | Mayo 6, 2014 |

Entre los antecedentes profesionales de los miembros del Consejo de Administración se destacan:



Efialto J. Castillo Pou: Maestría en Administración de Empresas, Escuela de Negocios Darden, Universidad de Virginia, y Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU). Posee una amplia experiencia en las áreas de finanzas corporativas, administrativa y financiera, al igual que un amplio conocimiento del mercado de valores dominicano. Su vasta experiencia profesional incluye instituciones nacionales e internacionales.

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 y Mercado Bursátil, especializándose en el área de Proyectos, dentro de importantes instituciones financieras del mercado dominicano. Funge también como miembro del Comité de Inversiones de la empresa.

Dafne Lirio de Contín: Maestría en Asesoría de Inversiones en Universidad Autónoma de Barcelona, España y Licenciatura en Contabilidad y Auditoría de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Amplia experiencia en el sector bancario y financiero dominicano, contando con una gran experiencia en empresas multinacionales en el área de la Banca y la Auditoría.

Loraine Cruz Acosta: Maestría en Economía y Postgrado en Macroeconomía Aplicada de la Pontificia Universidad Católica de Chile e Ingeniero Civil de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña. Experiencia en el área financiera y económica, habiendo manejado las áreas de Operaciones, Recursos Humanos y Tesorería de empresas multinacionales. Amplia experiencia en el sector inmobiliario dominicano. Funge también como miembro del Comité de Inversiones de la empresa. La señora Loraine Cruz Acosta es hermana de la señora Melania Josellin Cruz Acosta, Administrador del Fondo.

Vanessa Godina Simó: Máster en Dirección de Marketing en Barna Escuela de Alta Dirección y Licenciatura en Administración Hotelera con Especialidad en Mercado Hotelero. Ejecutiva de ventas con grandes conocimientos en gestión de ventas inmobiliarias de propiedades de lujo, posicionamiento de marca, con gran participación en eventos locales e internacionales.

El Consejo de Administración tiene las funciones establecidas en la Ley de Sociedades Comerciales y en los Estatutos Sociales de EXCEL Fondos, siendo el órgano de dirección encargado de aprobar las estrategias que la sociedad debe adoptar para obtener el mejor resultado en interés de los accionistas y de los Aportantes de los Fondos que ésta administre y del resto de grupos de interés vinculados.

7.4. Principales Ejecutivos

Administrador del Fondo: Melania Josellin Cruz Acosta, Licenciatura en Economía de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU), Post-Grado en Finanzas Corporativas en la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Maestría en Comercio Internacional en Université de Provence (Francia), Diplomado en Introducción al Mercado de Capitales en la Universidad Iberoamericana (UNIBE), además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, comercio internacional, finanzas y



mercado de capitales en el país y en extranjero. Amplia experiencia administrativa y financiera en el área de finanzas corporativas, en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. En cuanto a su experiencia laboral, ha participado en el proceso para la adecuación de EXCEL Fondos, y en la aprobación ante la Superintendencia de Valores de un fondo de inversión inmobiliario, por lo cual tiene conocimiento de todas las leyes y normativas del mercado de valores dominicano. Cuenta con una experiencia de trece (13) años en Messina & Asocs. como Asesora de Inversiones en las áreas de finanzas, sector inmobiliario y comercio internacional, al igual que se ha desempeñado como asesor de seguros de riesgos generales y de vida en la empresa MC Corredores E.I.R.L. Igualmente, posee una experiencia de ocho (8) años en el sistema financiero dominicano, adquirida en la Financiera Holandesa, S. A. y en Créditos y Servicios de Financiera, S.A, ambas instituciones reguladas por la Superintendencia de Bancos, habiéndose desempeñado en las posiciones de Directora General, Sub-Gerente General y Gerente de Valores, lo que demuestra su participación en actividades relacionadas con la administración de recursos de terceros.

Ejecutivo de Control Interno: Lourdes Raquel Subero Acosta, Licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico de Santo Domingo (INTEC). Ha realizado cursos diversos destinados al desarrollo personal y profesional dentro y fuera de la banca, además de haber participado en cursos y seminarios en las áreas de economía, mercadeo, finanzas y mercado de capitales. Amplia experiencia administrativa y financiera en instituciones del sistema financiero y el mercado de valores. En cuanto a su experiencia laboral, cuenta una experiencia de once (11) años en Excel Puesto de Bolsa, S. A., por lo cual tiene conocimiento de todas las leyes y normativas del mercado de valores dominicano, habiendo desempeñado posiciones tales como Gerente de Riesgo, Gerente de Operaciones, y Gerente de Cumplimiento y Riesgo, entre otras. Cuenta con una experiencia de catorce (14) años en el sistema financiero dominicano, adquirida en Transglobal Bank, LTD, Banco Fiduciario, S. A., y Banco BHD, S.A., habiéndose desempeñado en las posiciones de Gerente de Negocios, Oficial de Negocios y Encargada de Servicios Bancarios, entre otras, lo que demuestra su vasta experiencia en el mercado financiero dominicano.

7.5. Calificación de Riesgo de la Sociedad Administradora

En su informe de Julio 2017, Feller Rate otorga la calificación A-af a Excel Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A. (EXCEL Fondos) por poseer un buen nivel de estructuras y políticas para la gestión de fondos. La evaluación destaca positivamente sus detallados manuales de procedimientos, la trayectoria de su grupo controlador y la estructura y equipos para el manejo de recursos de terceros.

La calificación incorpora la presencia de un completo marco legal, que regula de manera clara las actividades y responsabilidades de las administradoras. Como contrapartida, considera el mercado incipiente de fondos en la República Dominicana.

En noviembre de 2004, Excel Fondos fue la primera administradora acreditada para funcionar como sociedad administradora de fondos de inversión. Actualmente, tienen sólo un fondo público en funcionamiento, el Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Excel I, que comenzó a operar en marzo de 2016. No obstante, Excel Group, propietario de la administradora, posee una amplia gama de servicios financieros para sus clientes en el mercado dominicano, a través de sus subsidiarias Excel Puesto de Bolsa y Excel Consulting, entre otras. Los



EXCEL[®]

socios fundadores del grupo son profesionales experimentados y poseen un amplio conocimiento del financiero dominicano.

La estructura organizacional de Excel Fondos está construida en base a la administración de fondos de inversión como patrimonios separados del propio patrimonio de la administradora. El Consejo de Administración es el responsable de la gestión de la administradora, mientras que el Administrador del Fondo es el encargado de ejecutar las actividades de inversión, cumpliendo con lo determinado en el Comité de Inversiones, los reglamentos internos y las normas vigentes.



ANEXOS

- I. Informe de Calificación de Riesgo del Fondo y de la Sociedad Administradora de Fondos.
- II. Aviso de Colocación Primaria.
- III. Declaración Jurada de los Responsables del Contenido del Prospecto Simplificado y del Reglamento Interno del Fondo.

